CHÍNH PHỦ -------	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc ----------
Số: 96/2024/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 24 tháng 7 năm 2024*

NGHỊ ĐỊNH

QUY ĐỊNH CHI TIẾT 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 Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

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

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 (sau đây gọi tắt là Luật Kinh doanh bất động sản), gồm:

1. Khoản 2, khoản 3 Điều 5 về công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; về phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

2. Điều 6 về công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

3. Điểm b, điểm c khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 9 về tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ.

4. Khoản 4 Điều 24 về việc thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua của chủ đầu tư dự án.

5. Khoản 7 Điều 31 về việc thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng của chủ đầu tư dự án.

6. Điều 42 về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

7. Khoản 1 Điều 44 về các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản.

8. Điều 52 về trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

9. Khoản 3 Điều 54 về sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động phải gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch bất động sản để được cấp giấy phép hoạt động.

10. Điều 55 về điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

11. Điều 56 về nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

12. Điều 60 về quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

13. Điểm b khoản 1 Điều 61 về cơ sở vật chất, kỹ thuật tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải đáp ứng.

14. Khoản 3 Điều 70 về tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

15. Khoản 1 Điều 79 về việc Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản quy định tại Điều 78 của Luật Kinh doanh bất động sản.

16. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam được thuê nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

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

Chương II

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Điều 3. Các loại công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh

1. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản được phân loại theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh bao gồm:

a) Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại, gồm: gian thương mại, lô thương mại và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại có tên gọi khác;

b) Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, gồm: văn phòng làm việc, văn phòng kết hợp lưu trú và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng có tên gọi khác;

c) Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, gồm: căn hộ du lịch, căn hộ lưu trú và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú có tên gọi khác;

d) Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích hỗn hợp và diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích khác trong công trình xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản.

Điều 4. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Thời điểm công khai thông tin: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trước khi ký kết hợp đồng bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản có trách nhiệm phải công khai đầy đủ các thông tin theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Nội dung thông tin công khai thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản; thông tin tại điểm c khoản 2 và điểm b, d khoản 3 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản là các tài liệu sau:

a) Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng của dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, về quy hoạch đô thị;

b) Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Văn bản cam kết phát hành bảo lãnh quy định tại khoản 2 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản của ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

3. Phương thức, hình thức công khai thông tin: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

4. Việc công khai thông tin trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản thực hiện theo quy định của Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

5. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm cập nhật thông tin đã công khai trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày thông tin có sự thay đổi.

Điều 5. Tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản căn cứ vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp bảo đảm:

a) Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp;

b) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó;

c) Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

2. Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này.

Điều 6. Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và tổng vốn đầu tư dự án bất động sản

1. Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn làm nhà đầu tư, lựa chọn làm chủ đầu tư thực hiện dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu giá; pháp luật về đấu thầu, pháp luật về nhà ở, pháp luật về phát triển đô thị; được công nhận là chủ đầu tư dự án nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, được xác định căn cứ vào:

a) Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán;

b) Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

2. Tổng vốn đầu tư đối với dự án bất động sản được xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 7. Kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ; không nhằm mục đích kinh doanh và dưới mức quy mô nhỏ

1. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ phải đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở;

b) Không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm. Trường hợp giao dịch 01 lần trong một năm thì không tính giá trị.

2. Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng dưới mức quy mô nhỏ, bao gồm:

a) Cá nhân không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở;

b) Tổ chức không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm. Trường hợp giao dịch 01 lần trong một năm thì không tính giá trị.

Điều 8. Thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

1. Trước khi thực hiện ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua kèm theo 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này.

Văn bản thông báo của chủ đầu tư dự án gửi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua phải có các nội dung quy định tại Phụ lục XV ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Hồ sơ gồm bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý hoặc bản sao được chứng thực của các giấy tờ sau:

a) Các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 và điểm a, điểm b khoản 3 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Biên bản nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án tương ứng theo tiến độ của dự án được chấp thuận, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có biên bản nghiệm thu việc đã hoàn thành thi công xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án thì việc xác định nhà ở đã được giải chấp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo kèm theo hồ sơ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai của dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, trường hợp không đủ điều kiện bán, cho thuê mua phải nêu rõ lý do; đồng thời đăng tải văn bản trả lời trên cổng thông tin về nhà ở và trị trường bất động sản. Văn bản trả lời của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh gửi cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua phải có các nội dung quy định tại Phụ lục XVI ban hành kèm theo Nghị định này.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không trả lời theo thời hạn quy định thì doanh nghiệp có quyền khởi kiện, khiếu nại theo quy định pháp luật.

Điều 9. Thủ tục thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Trước khi thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án về việc đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở kèm theo hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ gồm bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao được chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý của các giấy tờ sau:

a) Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư của dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư, về xây dựng, về nhà ở;

b) Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, về quy hoạch đô thị;

c) Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng;

e) Hợp đồng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải;

g) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo kèm theo hồ sơ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện về việc đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện chuyển nhượng phải nêu rõ lý do; đồng thời đăng tải văn bản trả lời trên cổng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để công bố thông tin.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không trả lời theo thời hạn quy định thì doanh nghiệp có quyền khởi kiện, khiếu nại theo quy định pháp luật.

Chương III

THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 10. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ

1. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Chủ đầu tư dự án bất động sản gửi 01 bộ hồ sơ gồm các giấy tờ (bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao được chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý) quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà

nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.

3. Các giấy tờ của chủ đầu tư chuyển nhượng dự án gồm:

a) Văn bản của chủ đầu tư dự án đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo mẫu tại Phụ lục XII ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư của dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư, về xây dựng, về nhà ở;

c) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc lựa chọn nhà đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu giá, pháp luật về đấu thầu, pháp luật về nhà ở, pháp luật về phát triển đô thị; quyết định hoặc văn bản công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở;

d) Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, về quy hoạch đô thị;

đ) Các giấy tờ về đất gồm: Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Biên bản bàn giao đất thực hiện dự án trên thực địa của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đất đai;

e) Trường hợp dự án, phần dự án bất động sản thế chấp thì phải có giấy tờ thể hiện đã giải chấp theo quy định của pháp luật;

g) Giấy tờ nghiệm thu theo quy định của pháp luật xây dựng về việc đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết và nội dung dự án được phê duyệt đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

h) Xác nhận của cơ quan thuế về việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án đối với Nhà nước và các chứng từ thể hiện chủ đầu tư đã nộp phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) quy định tại khoản 3 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản;

i) Đối với doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thì phải có giấy tờ chứng minh việc tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp;

k) Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản tính đến thời điểm chuyển nhượng theo mẫu tại Phụ lục XIII ban hành kèm theo Nghị định này;

l) Thỏa thuận về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng (nếu có).

4. Các giấy tờ của bên nhận chuyển nhượng dự án gồm:

a) 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 theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư;

b) Báo cáo tài chính theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 của Nghị định này;

c) Văn bản cam kết về việc tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận;

d) Giấy tờ chứng minh đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 5 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản.

5. 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 của Bộ Xây dựng và các bộ, ngành, cơ quan có liên quan và tổ chức thẩm định hồ sơ chuyển nhượng theo quy định tại khoản 9 Điều này, trình Thủ tướng Chính phủ

xem xét, quyết định. Mẫu quyết định cho phép chuyển nhượng được thực hiện theo mẫu tại Phụ lục XIV ban hành kèm theo Nghị định này.

Trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ ý kiến của các bộ, ngành để xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án.

6. Trong thời hạn tối đa 60 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản của cấp có thẩm quyền, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phải hoàn thành:

a) Ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu tại Phụ lục IX hoặc Phụ lục X ban hành kèm theo Nghị định này. 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 thì việc chuyển quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Bàn giao dự án, phần dự án chuyển nhượng và toàn bộ hồ sơ dự án, phần dự án chuyển nhượng từ bên chuyển nhượng sang cho bên nhận chuyển nhượng; việc bàn giao giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải được lập thành văn bản.

Hết thời hạn nêu trên, nếu các bên không hoàn thành quy định tại khoản này và không được cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản gia hạn thời gian thực hiện thì quyết định này hết hiệu lực.

7. Bên nhận chuyển nhượng dự án được tiếp tục triển khai dự án, phần dự án sau khi nhận bàn giao dự án, phần dự án bất động sản và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí (nếu có).

8. Bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

9. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản, hồ sơ lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các cơ quan được lấy ý kiến có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước được giao đối với các nội dung quy định tại Điều 4, Điều 39 và Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản.

Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản có dự án hoặc phần dự án bất động sản chuyển nhượng tại các khu vực thuộc: đảo; xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển và khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phải lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh.

Điều 11. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Chủ đầu tư dự án bất động sản gửi 01 bộ hồ sơ gồm các giấy tờ (bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao được chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý) quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 10 của Nghị định này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan của địa phương và tổ chức thẩm định hồ sơ chuyển nhượng theo quy định tại khoản 5 Điều này và xem xét, quyết định. Mẫu quyết định cho phép chuyển nhượng được thực hiện theo mẫu tại Phụ lục XIV ban hành kèm theo Nghị định này.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền thì trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, cơ quan quản

lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan của địa phương và tổ chức thẩm định hồ sơ chuyển nhượng theo quy định tại khoản 5 Điều này và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

4. Việc lấy ý kiến, thẩm định hồ sơ và quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản, hồ sơ lấy ý kiến của UBND cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh, các cơ quan được lấy ý kiến có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước được giao đối với các nội dung quy định tại Điều 4, Điều 39 và Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản.

Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản có dự án hoặc phần dự án bất động sản chuyển nhượng tại các khu vực thuộc: đảo; xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển và khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phải lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh.

6. Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các bên có trách nhiệm thực hiện các quy định tại khoản 6, khoản 7, khoản 8 Điều 10 của Nghị định này.

Chương IV

HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 12. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều 44 của Luật Kinh doanh bất động sản phải được xác lập, ký kết tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản quy định tại Nghị định này bao gồm:

a) Hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng thuê mua nhà ở theo mẫu tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Hợp đồng thuê nhà ở theo mẫu tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng; hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo mẫu tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này;

d) Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo mẫu tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định này;

đ) Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng; hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo mẫu tại Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định này;

e) Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo mẫu tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định này;

g) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo mẫu tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Nghị định này;

h) Hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo mẫu tại Phụ lục VIII ban hành kèm theo Nghị định này;

i) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản theo mẫu tại Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định này;

k) Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản theo mẫu tại Phụ lục X ban hành kèm theo Nghị định này;

l) Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo mẫu tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi xác lập, ký kết, thực hiện hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Được sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản để ký kết sau khi đã thực hiện công khai theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Tuân thủ, chấp hành hoạt động kiểm tra, giám sát của cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản trong việc thực hiện các quy định, nguyên tắc về việc thực hiện công khai, sử dụng, xác lập, ký kết, thực hiện hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nghĩa vụ tuân thủ đúng, không được thay đổi các nội dung có trong các hợp đồng trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo mẫu tại các Phụ lục quy định tại khoản 2 Điều này. Trường hợp trong các hợp đồng mẫu có nội dung để doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được bổ sung nội dung thì việc bổ sung nội dung hợp đồng phải bảo đảm tuân thủ nguyên tắc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không làm thay đổi hoặc trái với các nội dung đã có trong hợp đồng mẫu;

d) Trường hợp có sửa đổi, bổ sung nội dung hợp đồng kinh doanh bất động sản đã công khai thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm đồng thời công khai hợp đồng đã sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 4 Nghị định này trước khi sử dụng để ký kết hợp đồng;

đ) Trong trường hợp hợp đồng kinh doanh bất động sản được doanh nghiệp sử dụng để ký kết với các khách hàng có nội dung không đúng với nội dung của hợp đồng mẫu, không đúng với hợp đồng mẫu đã thực hiện công khai theo quy định tại Nghị định này, không tuân thủ đúng các nguyên tắc quy định tại khoản 3 Điều này thì bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật có liên quan và có trách nhiệm bồi thường các thiệt hại phát sinh đối với các khách hàng đã ký hợp đồng do các vi phạm của mình. Nếu có tranh chấp thì các bên liên quan căn cứ theo quy định của Bộ luật Dân sự và pháp luật có liên quan để giải quyết.

4. Trường hợp ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thông qua giao dịch điện tử và chữ ký số thì thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

Điều 13. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Việc chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản được thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản được thực hiện như sau:

a) Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng theo mẫu tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định này.

Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng phải được lập thành 08 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, 02 bản bên chuyển nhượng hợp đồng lưu, 02 bản bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lưu); trường hợp công chứng hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng thì phải có thêm 01 bản để lưu tại tổ chức hành nghề công chứng;

b) Một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản thực hiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng. Hồ sơ đề nghị công chứng bao gồm: các bản chính hợp đồng 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 ở, công trình xây dựng trong tổng số nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua theo hợp đồng thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng thể

hiện nhà ở, 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 của biên bản bàn giao nhà ở, công trình xây dựng (nếu có) và các giấy tờ khác (nếu có) theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc phải thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại điểm này; trừ trường hợp các bên có nhu cầu thực hiện công chứng;

c) Sau khi thực hiện công chứng (trừ trường hợp không thực hiện công chứng) theo quy định tại điểm b khoản này, 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 về thuế, phí, lệ phí;

d) Sau khi thực hiện quy định tại điểm c khoản này, một trong các bên nộp hồ sơ đến chủ đầu tư dự án bất động sản để đề nghị chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng; các giấy tờ trong hồ sơ bao gồm: 08 bản chính hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng kèm theo bản chính hợp đồng; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở, công trình xây dựng trong tổng số nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua theo hợp đồng thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng có thể hiện nhà ở, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh đã nộp thuế hoặc được miễn, giảm thuế theo quy định của pháp luật về thuế;

đ) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại điểm d khoản này, chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản kinh phí nào. Sau khi xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng, chủ đầu tư giữ lại 02 bản chính hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng và trả lại cho bên nộp giấy tờ 06 hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng kèm theo các giấy tờ đã nhận theo quy định tại điểm d khoản này;

e) Kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng được chủ đầu tư xác nhận, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua với chủ đầu tư theo hợp đồng đã ký và hợp đồng 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 đầy đủ hồ sơ của các lần chuyển nhượng trước đó khi làm thủ tục chuyển nhượng;

h) Bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng được ký kết sau cùng theo quy định tại Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương V

KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1. SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 14. Đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân thành lập sàn giao dịch bất động sản gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều này đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch bất động sản (nộp hồ sơ trực tiếp hoặc gửi hồ sơ qua hệ thống bưu chính hoặc nộp hồ sơ trực tuyến) để được cấp giấy phép hoạt động.

2. Hồ sơ đăng ký hoạt động bao gồm:

a) Đơn đăng ký hoạt động của sàn giao dịch bất động sản (theo mẫu tại Phụ lục XVII);

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản;

c) Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đối với trụ sở sàn giao dịch bất động sản;

d) Bản sao giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản của người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản;

đ) Danh sách các môi giới bất động sản đã được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

3. Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, cấp Giấy phép hoạt động cho sàn giao dịch bất động sản (theo mẫu tại Phụ lục XVIII); trong trường hợp từ chối thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do. Sau khi cấp Giấy phép hoạt động, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh báo cáo về Bộ Xây dựng để đưa thông tin của sàn giao dịch bất động sản lên trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng. Thông tin của sàn giao dịch bất động sản gồm: Tên sàn giao dịch bất động sản; tên doanh nghiệp thành lập sàn giao dịch bất động sản; họ tên của người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản; địa chỉ và số điện thoại liên hệ của sàn giao dịch bất động sản.

Trường hợp có sự thay đổi tên, địa chỉ trụ sở, người đại diện theo pháp luật, các nội dung khác trong hồ sơ đăng ký hoạt động thì trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày quyết định thay đổi, sàn giao dịch bất động sản phải có văn bản gửi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi sàn giao dịch bất động sản đăng ký thành lập và hoạt động để được cấp lại Giấy đăng ký hoạt động. Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh báo cáo về Bộ Xây dựng để quản lý và đăng tải thông tin.

Điều 15. Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Sàn giao dịch bất động sản hoạt động phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Người đại diện theo pháp luật của sàn giao dịch bất động sản có thể đồng thời là người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

3. Sàn giao dịch bất động sản phải có tên, địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng và trang thiết bị kỹ thuật đáp ứng yêu cầu theo nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

4. Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm thực hiện các biện pháp phòng chống rửa tiền, báo cáo về phòng chống rửa tiền theo quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền.

Điều 16. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Sàn giao dịch bất động sản hoạt động theo nội dung quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Việc xác nhận các giao dịch bất động sản thực hiện như sau:

a) Các giao dịch bất động sản thông qua hình thức trực tiếp thì được xác nhận bằng văn bản. Trường hợp giao dịch bất động sản thông qua hình thức điện tử thì thực hiện việc xác nhận điện tử theo quy định của Luật Giao dịch điện tử, pháp luật về thương mại điện tử và quy định của pháp luật có liên quan;

b) Trong văn bản xác nhận giao dịch bất động sản phải có đủ chữ ký của đại diện doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án hoặc chủ sở hữu của bất động sản, đại diện sàn giao dịch bất động sản, cá nhân môi giới và con dấu của doanh nghiệp tương ứng với các hình thức giao dịch.

Điều 17. Quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý, giám sát, kiểm tra hoạt động của sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 60 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Cấp Giấy phép hoạt động thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định này.

3. Cấp lại Giấy phép hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

a) Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh cấp lại Giấy phép hoạt động trong trường hợp Giấy phép bị mất, bị rách, bị cháy, bị tiêu hủy dưới hình thức khác khi có yêu cầu của sàn giao dịch bất động sản hoặc thay đổi thông tin của sàn theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định này;

b) Sàn giao dịch bất động sản phải có hồ sơ gửi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi được cấp giấy phép hoạt động (nộp hồ sơ trực tiếp hoặc gửi hồ sơ qua hệ thống bưu chính hoặc nộp hồ sơ trực tuyến) để được cấp lại giấy phép hoạt động. Hồ sơ cấp lại giấy phép hoạt động bao gồm: Giấy đề nghị cấp lại giấy phép hoạt động (theo mẫu tại Phụ lục XIX); Giấy phép hoạt động (trong trường hợp bị hỏng);

c) Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và cấp lại giấy phép hoạt động (theo mẫu tại Phụ lục XX) trong thời hạn 05 ngày làm việc. Giấy phép hoạt động được cấp lại được giữ nguyên số giấy phép đã cấp trước đây để duy trì liên kết với hồ sơ và dữ liệu.

Trường hợp từ chối cấp lại, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do từ chối.

4. Thu hồi Giấy phép, chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh ra quyết định thu hồi Giấy phép, chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp sàn giao dịch bất động sản vi phạm quy định tại Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày thu hồi Giấy phép hoạt động, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi Bộ Xây dựng, cơ quan thuế ở địa phương nơi đăng ký hoạt động về việc thu hồi Giấy phép hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày bị thu hồi Giấy phép hoạt động, sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ; thanh toán xong các khoản nợ khác; làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng đã ký với người lao động; đối với hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng nhưng chưa thực hiện xong thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó.

b) Trường hợp sàn giao dịch bất động sản tự chấm dứt hoạt động thì chậm nhất là 30 ngày, trước thời điểm dự kiến chấm dứt hoạt động, sàn giao dịch bất động sản phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh và cơ quan thuế nơi đăng ký hoạt động. Trong thời gian 07 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi Bộ Xây dựng.

Trước thời điểm chấm dứt hoạt động, sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ; thanh toán xong các khoản nợ khác; làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng đã ký với người lao động của sàn giao dịch bất động sản; thực hiện xong các hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng. Trong trường hợp không thể thực hiện xong hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó.

5. Tạm ngừng hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

a) Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh ra quyết định tạm ngừng hoạt động của sàn giao dịch bất động sản trong trường hợp sàn giao dịch bất động sản không có đủ điều kiện hoạt động theo quy định của pháp luật hoặc sàn tự tạm ngừng hoạt động;

b) Trường hợp sàn giao dịch bất động sản tự tạm ngừng hoạt động thì phải báo cáo bằng văn bản về việc tạm ngừng và tiếp tục hoạt động trở lại với cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh, cơ quan thuế, cơ quan thống kê ở địa phương nơi đăng ký hoạt động và nơi có trụ sở của sàn giao dịch bất động sản chậm nhất là 10 ngày làm việc trước ngày tạm ngừng hoặc tiếp tục hoạt động trở lại. Thời gian tạm ngừng hoạt động không quá hai năm;

c) Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ra quyết định tạm ngừng hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi Bộ Xây dựng, cơ quan thuế địa phương nơi đăng ký hoạt động về việc tạm ngừng hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

d) Báo cáo về việc tạm ngừng hoạt động có những nội dung chính sau đây: Tên sàn giao dịch bất động sản; số, ngày, tháng, năm cấp Giấy phép hoạt động; địa chỉ trụ sở; thời gian tạm

ngừng hoạt động, ngày bắt đầu và ngày kết thúc thời hạn tạm ngừng hoạt động; lý do tạm ngừng hoạt động; báo cáo về việc thanh toán nợ, giải quyết các hợp đồng dịch vụ với khách hàng và hợp đồng đã ký với các môi giới và người lao động làm việc tại sàn giao dịch bất động sản.

đ) Trong thời gian tạm ngừng hoạt động, sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ, tiếp tục thanh toán các khoản nợ khác, hoàn thành việc thực hiện hợp đồng đã ký với các môi giới và người lao động, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Đối với hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng nhưng chưa thực hiện xong thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó.

Mục 2. QUY ĐỊNH VỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 18. Điều kiện về cơ sở vật chất, kỹ thuật đối với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật phù hợp với nội dung hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản.

1. Cơ sở vật chất là địa điểm, trụ sở hoạt động của doanh nghiệp; có tên, địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng.

2. Cơ sở kỹ thuật là hệ thống các máy móc, thiết bị phục vụ cho hoạt động của doanh nghiệp.

Điều 19. Tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm tổ chức kỳ thi sát hạch (viết tắt là kỳ thi) và cấp chứng chỉ.

2. Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nhận đơn đăng ký dự thi sát hạch của thí sinh (theo mẫu tại Phụ lục XXI ban hành kèm theo Nghị định này) và có văn bản đề nghị cho tham dự kỳ thi sát hạch gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào số lượng thí sinh đã đăng ký dự thi và tình hình thực tế để tổ chức kỳ thi.

3. Mỗi năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức ít nhất 01 kỳ thi, tùy theo số lượng thí sinh đăng ký dự thi (một kỳ thi tối thiểu phải có 10 thí sinh).

Trường hợp không đủ thí sinh để tổ chức kỳ thi (dưới 10 thí sinh) và thí sinh đã nộp hồ sơ có nhu cầu dự thi tại Hội đồng thi của địa phương khác thì Ủy ban nhân dân tỉnh có công văn gửi thí sinh đó sang Ủy ban nhân dân của tỉnh, thành phố khác để dự thi.

4. Trước ngày tổ chức kỳ thi ít nhất 30 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kế hoạch tổ chức kỳ thi, điều kiện, hồ sơ đăng ký dự thi, thời gian, địa điểm và các thông tin cần thiết khác có liên quan tới kỳ thi.

5. Kinh phí dự thi:

a) Người dự thi phải nộp kinh phí dự thi cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc theo thông báo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Mức kinh phí dự thi do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho từng kỳ thi tùy thuộc vào số thí sinh đăng ký dự thi để chi cho việc tổ chức kỳ thi, trên cơ sở đề nghị của Chủ tịch Hội đồng thi;

c) Hội đồng thi được sử dụng kinh phí dự thi để chi cho các hoạt động về tổ chức kỳ thi, thù lao cho các thành viên của Hội đồng thi. Việc thanh quyết toán kinh phí dự thi phải được Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt.

Điều 20. Hội đồng thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (viết tắt là hội đồng thi)

1. Hội đồng thi do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập cho từng kỳ thi, Hội đồng thi có số lượng thành viên từ 05 người trở lên, thành phần Hội đồng thi bao gồm:

a) Chủ tịch Hội đồng thi là lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Phó Chủ tịch Hội đồng thi là lãnh đạo cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh;

c) Thành viên Hội đồng thi do lãnh đạo cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh đề nghị, gồm: đại diện cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh; đại diện Hiệp hội bất động sản (nếu có), đại diện Hội môi giới bất động sản (nếu có), giảng viên của các cơ sở đào tạo có chức năng đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản (nếu có); chuyên gia môi giới bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản (nếu có) hoặc các chuyên gia khác (nếu có).

2. Hội đồng thi có trách nhiệm chỉ đạo, đôn đốc triển khai tổ chức kỳ thi đúng kế hoạch và quy định của pháp luật.

3. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng thi:

a) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch tổ chức kỳ thi, quy chế thi, đề thi và đáp án;

b) Kiểm tra dự toán kinh phí tổ chức kỳ thi và mức thu kinh phí dự thi của thí sinh, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

c) Phê duyệt kết quả thi bao gồm danh sách thí sinh đạt yêu cầu và danh sách thí sinh không đạt yêu cầu;

d) Báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về quá trình tổ chức kỳ thi;

đ) Chỉ đạo trực tiếp quá trình tổ chức kỳ thi và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và pháp luật về kết quả tổ chức kỳ thi;

e) Phê duyệt quyết toán kinh phí tổ chức kỳ thi.

4. Các thành viên của Hội đồng thi phải tham gia trực tiếp toàn bộ các hoạt động của kỳ thi, chịu sự phân công công việc của Chủ tịch Hội đồng thi, được hưởng thù lao và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng thi về công việc được phân công.

Điều 21. Nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng thi

1. Ban hành Kế hoạch tổ chức kỳ thi, quyết định các nội dung điều chỉnh Kế hoạch trong trường hợp cần thiết; ban hành quy chế thi và các tài liệu có liên quan đến kỳ thi; tổ chức biên soạn bộ đề thi và đáp án các môn thi cho kỳ thi theo hướng dẫn của Nghị định này.

2. Lập dự toán kinh phí tổ chức kỳ thi và dự kiến mức thu kinh phí dự thi đối với thí sinh theo nguyên tắc đảm bảo đủ chi phí cho kỳ thi và chế độ chính sách của Nhà nước.

3. Tổ chức tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ, lập danh sách thí sinh đủ điều kiện dự thi, thí sinh không đủ điều kiện dự thi.

4. Tổ chức kỳ thi, coi thi, chấm thi, chấm phúc khảo kết quả thi theo quy định đối với thí sinh có yêu cầu phúc khảo dưới sự chỉ đạo điều hành trực tiếp của Chủ tịch Hội đồng thi theo kế hoạch đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; tổng hợp kết quả thi bao gồm: báo cáo quá trình tổ chức kỳ thi; danh sách những thí sinh đạt yêu cầu và danh sách thí sinh không đạt yêu cầu.

Điều 22. Nội dung thi và đề thi

1. Người dự thi sát hạch để được cấp chứng chỉ phải thi bắt buộc các nội dung sau, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:

a) Phần kiến thức cơ sở, bao gồm: Pháp luật liên quan đến kinh doanh bất động sản; pháp luật liên quan đến đất đai; pháp luật về đầu tư; pháp luật về dân sự liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản; pháp luật về công chứng liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản; pháp luật về doanh nghiệp liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản; pháp luật về thuế, phí trong giao dịch bất động sản; pháp luật về phòng chống rửa tiền trong kinh doanh bất động sản; pháp luật về xử lý vi phạm hành chính liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản; tổng quan chung về thị trường bất động sản; giá bất động sản và tư vấn giá bất động sản;

b) Phần kiến thức chuyên môn, bao gồm: Tổng quan về dịch vụ môi giới bất động sản; quy trình và kỹ năng môi giới bất động sản; giải quyết tình huống trên thực tế.

2. Đối với thí sinh có chứng chỉ môi giới bất động sản do nước ngoài cấp còn hiệu lực thì chỉ phải thi phần kiến thức cơ sở, không phải thi phần kiến thức chuyên môn.

3. Bộ đề thi phải phù hợp với nội dung của chương trình khung đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Bộ đề thi phải được quản lý theo chế độ tài liệu mật.

Điều 23. Hình thức, thời gian và ngôn ngữ làm bài thi

1. Hình thức thi, thời gian thi:

a) Phần kiến thức cơ sở: Thi viết, thi trắc nghiệm hoặc kết hợp hai hình thức trên, thời gian thi 120 phút;

b) Phần kiến thức chuyên môn: Thi viết, thi trắc nghiệm hoặc kết hợp hai hình thức trên, thời gian thi 120 phút.

2. Ngôn ngữ thi: Sử dụng ngôn ngữ tiếng Việt (trường hợp thí sinh là người nước ngoài thì được sử dụng phiên dịch).

Điều 24. Đối tượng dự thi

Đối tượng dự thi bao gồm: Công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch và người nước ngoài có đủ điều kiện dự thi theo quy định tại Điều 25 và Điều 26 của Nghị định này.

Điều 25. Điều kiện dự thi

Thí sinh dự thi phải có đủ các điều kiện sau:

1. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không đang trong tình trạng truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án phạt tù.

2. Tốt nghiệp từ trung học phổ thông trở lên.

3. Có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.

4. Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 26. Hồ sơ đăng ký dự thi gồm

1. 01 Đơn đăng ký dự thi có dán ảnh mẫu cỡ 4x6cm chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày đăng ký dự thi (theo mẫu tại Phụ lục XXI của Nghị định này).

2. 01 Bản sao chứng thực Giấy chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước; giấy tờ chứng minh quốc tịch Việt Nam hoặc giấy xác nhận là người gốc Việt Nam theo quy định của pháp luật quốc tịch hoặc hộ chiếu (hoặc bản sao có bản chính để đối chiếu).

3. 01 Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học về đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.

4. Bản sao chứng thực bằng tốt nghiệp từ trung học phổ thông (hoặc tương đương) trở lên.

5. 02 ảnh mẫu cỡ 4x6cm chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày đăng ký dự thi, 02 phong bì có dán tem ghi rõ họ tên, số điện thoại, địa chỉ người nhận.

6. Bản sao và bản dịch có chứng thực chứng chỉ do nước ngoài cấp (đối với người nước ngoài và người Việt Nam có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản do nước ngoài cấp đang còn giá trị).

Điều 27. Đăng ký dự thi

1. Người có nhu cầu cấp chứng chỉ được đăng ký dự thi sát hạch trên phạm vi toàn quốc.

2. Hàng năm người có nhu cầu cấp chứng chỉ nộp đơn đăng ký dự thi theo quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định này.

3. Trước mỗi kỳ thi, thí sinh nộp trực tiếp 01 bộ hồ sơ đăng ký dự thi theo quy định tại Điều 26 và kinh phí dự thi theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 19 Nghị định này. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ theo thông báo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 28. Bài thi đạt yêu cầu

1. Bài thi đạt yêu cầu là bài thi có kết quả như sau:

a) Bài thi phần kiến thức cơ sở đạt từ 70 điểm trở lên (thang điểm 100);

b) Bài thi phần kiến thức chuyên môn đạt từ 70 điểm trở lên (thang điểm 100).

2. Thí sinh có bài thi đạt yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều này là đủ điều kiện được cấp chứng chỉ.

Điều 29. Phê duyệt và công bố kết quả thi

1. Chủ tịch Hội đồng thi căn cứ vào kết quả chấm thi của từng phần thi để phê duyệt kết quả thi cho từng kỳ thi.

2. Kết quả thi được thông báo tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và trên trang thông tin của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Trong thời gian 10 ngày kể từ khi thông báo kết quả thi nếu thí sinh có yêu cầu chấm phúc khảo thì phải có đơn đề nghị gửi tới Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc theo thông báo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Hội đồng thi tổ chức chấm phúc khảo và báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt bổ sung những thí sinh đạt yêu cầu.

4. Trong thời gian 20 ngày kể từ khi thông báo kết quả thi, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thi lại cho những thí sinh có bài thi không đạt yêu cầu. Thí sinh thi không đạt yêu cầu phần nào thì thi lại phần đó. Mỗi kỳ thi chỉ tổ chức thi lại 01 lần, thí sinh không phải nộp kinh phí thi lại.

Điều 30. Bảo quản hồ sơ, tài liệu

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bảo quản hồ sơ, tài liệu liên quan đến từng kỳ thi sát hạch như sau:

a) Bảo quản trong thời hạn 05 năm: Hồ sơ liên quan đến tổ chức thi (Quyết định thành lập Hội đồng thi; quy chế thi; đề thi và đáp án của từng môn thi; danh sách cán bộ coi thi và các văn bản, tài liệu khác có liên quan); hồ sơ liên quan đến chấm thi: Danh sách thí sinh dự thi, danh sách cán bộ chấm thi; bài thi của thí sinh; hồ sơ thí sinh đủ điều kiện dự thi; bảng tổng hợp kết quả thi, bảng tổng hợp kết quả chấm phúc khảo (nếu có) từng môn thi của thí sinh;

b) Bảo quản trong thời hạn 03 năm hồ sơ của các thí sinh thi không đạt yêu cầu và các thí sinh đăng ký nhưng không tham gia kỳ thi.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh lưu trữ hồ sơ của các cá nhân được cấp chứng chỉ trong thời hạn 10 năm kể từ ngày cấp chứng chỉ.

Điều 31. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Người dự thi sát hạch đạt điểm thi theo quy định tại Điều 28 và có đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 26 của Nghị định này thì được cấp chứng chỉ.

2. Trình tự cấp chứng chỉ:

a) Chủ tịch Hội đồng thi báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về quá trình tổ chức kỳ thi và phê duyệt kết quả thi;

b) Trên cơ sở báo cáo của Chủ tịch Hội đồng thi và kết quả thi do Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt danh sách các cá nhân được cấp chứng chỉ (theo mẫu tại Phụ lục XXII của Nghị định này). Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức in và ký phát hành chứng chỉ;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ của người được cấp chứng chỉ theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Nghị định này.

3. Kinh phí cấp chứng chỉ theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí, cá nhân nộp trực tiếp tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc theo thông báo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Chứng chỉ có giá trị sử dụng trên phạm vi cả nước trong thời hạn 05 năm kể từ ngày được cấp.

5. Mẫu chứng chỉ theo quy định tại Phụ lục XXIII của Nghị định này.

6. Chứng chỉ được trả cho cá nhân tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc theo thông báo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trường hợp người có chứng chỉ không đến nhận trực tiếp thì được gửi theo đường bưu điện.

7. Người được cấp chứng chỉ phải chấp hành các quy định sau:

a) Không được sửa chữa, tẩy xóa nội dung của chứng chỉ;

b) Không được cho thuê, cho mượn hoặc cho các tổ chức, cá nhân khác sử dụng tên và chứng chỉ của mình để thực hiện các hoạt động liên quan đến hành nghề môi giới bất động sản;

c) Không được sử dụng vào các mục đích khác mà pháp luật không quy định.

8. Định kỳ hàng quý (trước ngày 15 tháng đầu tiên của quý sau quý báo cáo), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình tổ chức kỳ thi sát hạch và danh sách các cá nhân được cấp chứng chỉ theo quy định của Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Đồng thời đưa danh sách thí sinh được cấp chứng chỉ lên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (theo mẫu tại Phụ lục XXVI của Nghị định này).

9. Trường hợp chứng chỉ bị mất, bị rách, bị cháy, bị hủy hoại chứng chỉ do thiên tai hoặc lý do bất khả kháng khác thì được cấp lại chứng chỉ. Số chứng chỉ là số chứng chỉ cũ (theo mẫu tại Phụ lục XXIV).Thời hạn chứng chỉ là 05 năm kể từ ngày cấp chứng chỉ lần đầu. Người xin cấp lại chứng chỉ nộp kinh phí theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để chuẩn bị cho việc cấp lại chứng chỉ. Hồ sơ xin cấp lại chứng chỉ nộp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã cấp chứng chỉ, gồm:

a) Đơn xin cấp lại chứng chỉ có dán ảnh (theo mẫu tại Phụ lục XXVII);

b) 02 ảnh cỡ 4x6cm chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày nộp hồ sơ;

c) Chứng chỉ cũ (nếu có).

Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 9 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã cấp chứng chỉ có trách nhiệm kiểm tra lại hồ sơ và cấp lại chứng chỉ.

Điều 32. Quy định đối với chứng chỉ hết hạn

1. Người có chứng chỉ đã hết hạn không được phép tiếp tục hành nghề môi giới bất động sản.

2. Người có chứng chỉ hết hạn, hoặc gần hết hạn nếu muốn cấp lại chứng chỉ thì phải thi sát hạch theo quy định sau:

a) Trường hợp đăng ký dự thi lại tại địa phương đã cấp chứng chỉ thì chỉ phải thi phần kiến thức cơ sở theo quy định tại Nghị định này để được cấp chứng chỉ, số chứng chỉ theo số cũ, chứng chỉ ghi rõ trên trang 01 là cấp lần thứ hai, lần thứ ba (theo mẫu tại Phụ lục XXV của Nghị định này);

b) Trường hợp đăng ký dự thi ở địa phương khác thì phải thực hiện thủ tục thi sát hạch như cấp chứng chỉ mới nhưng chỉ phải thi phần kiến thức cơ sở.

3. Hồ sơ đăng ký dự thi bao gồm:

a) Hồ sơ quy định tại Điều 26 của Nghị định này;

b) Chứng chỉ cũ (bản gốc) đối với trường hợp đã hết hạn, hoặc bản sao có chứng thực đối với trường hợp chứng chỉ chưa hết hạn.

4. Đăng ký dự thi theo quy định tại Điều 27 của Nghị định này.

5. Căn cứ tình hình thực tế, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kỳ thi riêng cho những người có chứng chỉ hết hạn hoặc thi cùng với những người cấp mới.

Điều 33. Thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản

1. Người có chứng chỉ sẽ bị thu hồi chứng chỉ trong các trường hợp sau đây:

a) Người được cấp chứng chỉ mất năng lực hành vi dân sự;

b) Người được cấp chứng chỉ kê khai trong hồ sơ xin cấp chứng chỉ không trung thực;

c) Chứng chỉ bị tẩy xóa, sửa chữa;

d) Người được cấp chứng chỉ cho người khác mượn, thuê chứng chỉ để hành nghề;

đ) Người được cấp chứng chỉ vi phạm các quy định tại Điều 8 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Chứng chỉ do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố nào cấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố đó có trách nhiệm thu hồi; trường hợp do cơ quan có thẩm quyền khác thu hồi theo quy định của pháp luật thì cơ quan này phải thông báo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố đã cấp chứng chỉ biết để thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Sau khi có quyết định thu hồi chứng chỉ, Ủy ban nhân dân tỉnh đã cấp chứng chỉ thông báo cho người bị thu hồi đến nộp lại chứng chỉ. Đồng thời Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thông báo trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về tên người bị thu hồi chứng chỉ và xóa tên người được cấp chứng chỉ trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Chương VI

ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 34. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản để làm cơ sở đề xuất điều tiết thị trường bất động sản

1. Bộ Xây dựng thực hiện theo chỉ đạo của Chính phủ hoặc căn cứ vào chỉ số giá, chỉ số lượng giao dịch bất động sản và các chỉ số, số liệu thống kê về kinh tế - xã hội thuộc các ngành, lĩnh vực khác liên quan đến thị trường bất động sản để đánh giá tình hình thị trường bất động sản và đề xuất thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

2. Việc nghiên cứu, tổng hợp báo cáo đánh giá tình hình và đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản được thực hiện khi chỉ số giá giao dịch bất động sản có sự biến động tăng hoặc giảm trên 20% trong 03 tháng; hoặc thị trường bất động sản có các biến động khác ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội.

Điều 35. Đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản

1. Theo quy định tại khoản 2 Điều 34, trong thời hạn 15 ngày, Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để tổng hợp báo cáo đánh giá tình hình và đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản để trình Chính phủ xem xét, quyết định bao gồm các nội dung quy định tại các khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 và khoản 7 Điều này.

2. Bộ Xây dựng đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản liên quan đến chính sách pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản; về chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở, bất động sản; về cơ cấu sản phẩm bất động sản.

3. Bộ Kế hoạch và Đầu tư đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản liên quan đến chính sách pháp luật về đầu tư, đấu thầu.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản liên quan đến chính sách pháp luật về đất đai.

5. Bộ Tài chính đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản liên quan đến chính sách pháp luật về thuế, tài chính, Chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp.

6. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản liên quan đến chính sách pháp luật về tín dụng.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát việc triển khai thực hiện các dự án bất động sản của các địa phương, doanh nghiệp và đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản trên địa bàn.

Điều 36. Trình cấp có thẩm quyền quyết định các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản

1. Bộ Xây dựng tổng hợp báo cáo đánh giá tình hình, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản trình Chính phủ xem xét, quyết định.

2. Trường hợp các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản vượt thẩm quyền Chính phủ, Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ trình Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định.

Điều 37. Thực hiện điều tiết thị trường bất động sản

1. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản theo nội dung quyết định của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 79 Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Điều tiết thị trường bất động sản bảo đảm cung cầu, cơ cấu sản phẩm bất động sản, phù hợp theo từng giai đoạn của thị trường còn được thực hiện thông qua việc lập, trình phê duyệt và triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở.

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 38. Xử lý chuyển tiếp

1. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì tiếp tục sử dụng theo thời hạn trên Chứng chỉ. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã hết hạn hoặc nếu có nhu cầu cấp mới thì phải thực hiện theo quy định của Nghị định này.

2. Đối với dự án bất động sản mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã có văn bản chấp thuận hoặc cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật dưới hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng phải bảo đảm đáp ứng các quy định tại Điều 28, Điều 29, khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 7 và khoản 8 Điều 31, Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 9 Nghị định này.

Trường hợp chủ đầu tư dự án bất động sản đã nộp hồ sơ đề nghị cho phép được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật dưới hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có văn bản cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung hồ sơ còn thiếu theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này (nếu có) để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét.

3. Quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này không điều chỉnh, áp dụng đối với dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp của chủ đầu tư dự án bất động sản đã phát sinh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp của chủ đầu tư đối với mỗi dự án bất động sản đã phát sinh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này thì chủ đầu tư chỉ được huy động vốn qua vay tại tổ chức tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án khi đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này.

4. Quy định tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 7 của Nghị định này không áp dụng đối với cá nhân, tổ chức đã ký hợp đồng mua bán, nhận chuyển nhượng bất động sản bao gồm cả bất động sản hình thành trong tương lai tại các dự án bất động sản trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành.

5. Nhà ở, công trình xây dựng nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì tiếp tục kinh doanh theo đúng nội dung, mục tiêu dự án đã được chấp thuận; dự án không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 5 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Trường hợp dự án thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật sau thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo chủ trương đầu tư của dự án được chấp thuận điều chỉnh.

6. Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại đã được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành được tiếp tục chuyển nhượng, trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định này.

Điều 39. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm:

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) 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;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan 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;

d) Bộ Xây dựng nghiên cứu, xây dựng chỉ số giá giao dịch bất động sản phù hợp với điều kiện, khả năng thu thập, thống kê, tổng hợp số liệu về nhà ở, thị trường bất động sản trong từng giai đoạn;

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. Bộ Tài chính có trách nhiệm xây dựng quy định và hướng dẫn việc thực hiện các quy định về thuế, phí, lệ phí liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

3. Các Bộ, ngành 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.

4. 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;

b) Xác định các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản;

c) Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và 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, trừ trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản;

d) 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;

đ) Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn theo định kỳ 03 tháng và theo quy định của Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản hoặc theo yêu cầu đột xuất để Bộ Xây dựng tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ;

e) Chỉ đạo, tổ chức việc tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính trên môi trường điện tử thuộc thẩm quyền giải quyết của địa phương trên Cổng dịch vụ công cấp tỉnh tuân thủ theo quy định của pháp luật về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử;

g) 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.

Điều 40. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

3. Bãi bỏ khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

4. Các 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 có nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này mà khác với quy định của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.

5. Trường hợp công dân Việt Nam đã được cấp số định danh cá nhân và cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu về đăng ký đầu tư, đăng ký doanh nghiệp được kết nối, vận hành thì được sử dụng số định danh cá nhân thay thế cho các giấy tờ liên quan đến nhân thân (Giấy chứng minh nhân dân, thẻ Căn cước công dân, thẻ Căn cước, Hộ chiếu và các giấy tờ chứng thực cá nhân khác theo quy định của các pháp luật có liên quan) khi thực hiện thủ tục liên quan hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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.

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Trần Hồng Hà

PHỤ LỤC I

HỢP ĐỒNG MUA BÁN, THUÊ MUA NHÀ Ở

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

STT	Nội dung
Mẫu số Ia	Nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong mua bán căn hộ chung cư
Mẫu số Ib	Nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong thuê mua căn hộ chung cư
Mẫu số Ic	Nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong mua bán, cho thuê mua nhà ở riêng lẻ

Mẫu số Ia: nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong mua bán căn hộ chung cư

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

..., ngày... tháng... năm ....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: .../.....

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số …/.../NĐ-CP ngày….. tháng ..... năm…… của Chính phủ quy định chi tiết 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, căn hộ chung cư: ……...

Các Bên dưới đây gồm:

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

- 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 NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên 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 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 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 sẽ mua từ Bên bán 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 cùng với căn hộ tại hợp đồng này.

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

3. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán 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 Bên mua căn hộ” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

5. “Bảo hành nhà ở” là việc Bên bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật 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 căn hộ.

8. “Phần sở hữu riêng của Bên 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9. “Phần sở hữu riêng của Bên bán” 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 không bán, không cho Bên mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho Bên mua căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của pháp luật về nhà.

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 pháp luật về 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 pháp luật về nhà 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; khoản tiền này được tính vào tiền bán/tiền Bên 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 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên 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

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

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 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 có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích 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 Bên 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 Bên 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 đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích 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 căn hộ mà các bên đồng thời có thỏa thuận mua bán 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 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 cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ……): …… *(trường hợp các bên có thỏa thuận mua bán các phần diện tích khác trong nhà chung cư gắn với việc bán 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/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 cung cấp cho Bên 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 căn hộ hình thành trong tương lai thì phải thỏa thuận ghi rõ các nội dung: số, ngày tháng năm của thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; số ngày tháng năm văn bản của cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản 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: thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; 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 về căn hộ (nếu có) ……

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

1. Giá bán/giá Bên mua:

a) Giá bán/giá Bên 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; cụ thể là: …… m^2 sử dụng (x) …… đồng/1 m^2 sử dụng =…… đồng. (Bằng chữ: ……).

Giá bán/giá Bên 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 Bên 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 Bên mua căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: …… đồng.

(Bằng chữ ……..)

b) Giá bán/giá Bên 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. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;

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

- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán 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 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: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): …… *(Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích 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 căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 *(Việc thanh toán trong mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao*

nhà ở cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Nếu bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua).

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

Bên bán và Bên 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 của pháp luật về nhà ở.

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

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế 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 có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai):*

a) Giai đoạn 1:
……

b) Giai đoạn 2:
……

c) Giai đoạn 3:
……

d)
……..

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

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

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

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

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

c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên 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 (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy 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;

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 căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

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

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 bán:

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

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên 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; 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 Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

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

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán 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. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn …… ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề

nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên 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; 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 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 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) Công khai hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên bán và Bên mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong hợp đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; bên bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.

o) 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

1. Quyền của Bên mua:

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

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

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

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

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

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

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

h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua 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 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

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

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

c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã 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 chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

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

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc …… và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên 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 không sử dụng căn hộ đã 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 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 pháp luật về nhà và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

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

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

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

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

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ 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 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

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

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

4. Các thỏa thuận khác của hai bên *(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 (như điều kiện Bên bán phải xây dựng xong căn hộ theo thiết kế, Bên mua phải đóng đủ tiền mua căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng, Bên mua phải nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung ……).*

2. Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua vào …… *(ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ).*

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá …… ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ *(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 phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

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

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

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

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên 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 có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về 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 thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các 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 hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.

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

5. 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 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 không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

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

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

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

d) Trường hợp 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 tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;

e) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận (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. 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, quy định pháp luật.

2. Trong trường hợp Bên mua mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán 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 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 căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy nhà chung cư.

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

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

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

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 về nội dung 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 bàn giao căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, 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 có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán vào thời điểm …… (các bên thỏa thuận đóng hàng tháng vào ngày …… hoặc đóng trong …… tháng đầu, thời điểm đóng là ……).

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

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức 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 chậm trễ thanh toán tiền 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 căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: ……% (……phần trăm) theo lãi suất …… (các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn …… tháng hoặc không kỳ hạn) do Ngân hàng …… công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

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

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán…… (có hoặc không tính lãi suất do các bên thỏa thuận) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là ……% (…… phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) (do các bên thỏa thuận % này).

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên mua: ……

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

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

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

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

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

4. Các thỏa thuận khác: *(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 cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán 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, 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 cam kết:

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

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

c) Số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

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

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

c) Bên bán 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 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, đối với Bên mua):* ……

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

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

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 giữ …… bản, Bên bán giữ …… bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

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

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

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

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

---

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán, cho Bên 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 Bên 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 Ib: nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong thuê mua căn hộ chung cư

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

....., ngày... tháng... năm .....

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ MUA NHÀ Ở

Số: .../….

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số .../.../NĐ-CP ngày …. tháng …. năm ….. của Chính phủ quy định chi tiết 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, căn hộ chung cư: .....

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là 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). CMND/CCCD/thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước và 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 MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là 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 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 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 thuê mua sẽ thuê mua từ 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 cho thuê mua cùng với căn hộ tại hợp đồng này.

2. "Nhà chung cư" là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ cho 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 …….. thuộc dự án ……., phường/xã ……., quận/huyện/thị xã ……, tỉnh/thành phố …….

3. "Hợp đồng" là hợp đồng cho 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 cho thuê mua/giá cho Bên thuê mua căn hộ" là tổng số tiền cho thuê mua căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

5. "Bảo hành nhà ở" là việc Bên cho thuê mua căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật 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 thuê mua căn hộ.

8. "Phần sở hữu riêng của 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 thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở.

9. "Phần sở hữu riêng của 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 cho thuê mua không cho thuê mua, không cho Bên thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên cho thuê mua không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá cho thuê mua/giá cho Bên thuê mua căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của 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 pháp luật về 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 của pháp luật về 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 cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền cho 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 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng

hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho 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 cho thuê mua

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

1. Đặc điểm của căn hộ cho 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 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 thuê mua có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê mua căn hộ cho 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 cho thuê mua/giá cho Bên 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 cho thuê mua/giá cho Bên 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 cho thuê mua đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của hợp đồng cho 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 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 cho thuê mua căn hộ mà các bên đồng thời có thỏa thuận cho 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 cho 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 cho thuê mua cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ……..): ……. *(trường hợp các bên có thỏa thuận cho thuê mua các phần diện tích khác trong nhà chung cư gắn với việc 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 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 cho thuê mua cung cấp cho 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 cho thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai thì phải thỏa thuận ghi rõ các nội dung: số, ngày tháng năm của thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên thuê mua, mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; số ngày tháng năm văn bản của cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản 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: thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên thuê mua, lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; 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 về căn hộ (nếu có) .....

8. 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. Giá cho thuê mua căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá cho thuê mua:

a) Giá cho 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 cho thuê mua; cụ thể là: …….. m^2 sử dụng (x) …….. đồng/1 m^2 sử dụng = …… đồng. (Bằng chữ: ……).

Giá cho 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 cho 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 cho thuê mua căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ……đồng.

(Bằng chữ ……)

b) Giá cho 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 thuê mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do 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 thuê mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này 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 thuê mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, 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 thuê mua thì 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 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 thuê mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): …… *(Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng đến khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên thuê mua nhưng tổng số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng.*

Nếu bên thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì 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 có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên thuê mua).

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

Bên cho thuê mua và 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 của pháp luật về nhà ở.

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

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. 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 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 cho thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai)*:

a) Giai đoạn 1: .....

b) Giai đoạn 2: .....

c) Giai đoạn 3: .....

d) .....

3. 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 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 cho thuê mua phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của 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 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 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 cho thuê mua có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của 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 cho thuê mua

1. Quyền của Bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên thuê mua trả tiền thuê mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp 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 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 thuê mua cho đến khi 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 thuê mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng cho thuê mua căn hộ từ Bên thuê mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy 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 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 cho thuê mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

h) Yêu cầu 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 *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*: .....

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

a) Cung cấp cho 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 thuê mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ cho thuê mua, 01 bản về thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ cho thuê mua đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc cho 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 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 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 cho thuê mua cho Bên thuê mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

e) Hướng dẫn và hỗ trợ 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 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 thuê mua. Trong trường hợp này, Bên cho thuê mua sẽ có văn bản thông báo cho Bên thuê mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để 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 cho thuê mua mà Bên thuê mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên thuê mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên cho thuê mua phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ cho thuê mua cho 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 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 thuê mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã thuê mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên thuê mua;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho 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 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) Công khai hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

o) 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 thuê mua

1. Quyền của 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 cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên thuê mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h 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 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 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 thuê mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu 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 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 của 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 thuê mua đối với Bên cho thuê mua;

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

k) Yêu cầu 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 thuê mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền 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 thuê mua căn hộ của 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 thuê mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã thuê mua và tự chịu trách nhiệm về việc thuê 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 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 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 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 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 thuê mua không sử dụng căn hộ đã 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 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 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 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 cho thuê mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên thuê mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

2. 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 cho thuê mua căn hộ đã thuê mua cho người khác.

3. Bên cho thuê mua có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của 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 thuê mua (như điều kiện Bên cho thuê mua phải xây dựng xong căn hộ theo thiết kế, Bên thuê mua phải đóng đủ tiền thuê mua căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng, Bên thuê mua phải nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung …….).*

2. Bên cho thuê mua bàn giao căn hộ cho 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 thuê mua; Bên cho thuê mua phải có văn bản thông báo cho 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 cho thuê mua phải gửi văn bản thông báo cho Bên thuê mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho 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 quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, 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 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 thuê mua hoặc người được Bên thuê mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của 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 cho thuê mua được xem như Bên thuê mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên cho thuê mua đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, 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 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 thuê mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ thuê mua, kể cả trường hợp 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 cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã cho thuê mua theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên thuê mua, Bên cho thuê mua phải thông báo và cung cấp cho Bên thuê mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về 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 cho thuê mua thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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 cho thuê mua hoặc Bên được Bên cho thuê mua ủy quyền thực hiện.

4. Bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho 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 thuê mua, 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 thuê mua phải tạo điều kiện để Bên cho thuê mua thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên cho thuê mua chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho 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 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 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 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 thuê mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của 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 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 thuê mua có nhu cầu thể chấp căn hộ đã thuê mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên thuê mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên thuê mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên cho thuê mua cùng Bên thuê mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.

2. Trong trường hợp Bên thuê mua thuê mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về 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 phí chuyển nhượng hợp đồng 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 cho thuê mua 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 cho thuê mua căn hộ: ……)*.

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

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 thuê mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã 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 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 về nội dung 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 cho thuê mua bàn giao căn hộ cho 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 thuê mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho 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 cho thuê mua cung cấp cho 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 thuê mua chậm trễ thanh toán tiền 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 thuê mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà 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 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 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 cho thuê mua được quyền cho thuê mua căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên thuê mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên thuê mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên cho thuê mua sẽ hoàn trả lại số tiền mà 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 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 cho thuê mua chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên thuê mua: …….

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

- Nếu Bên thuê mua đã thanh toán tiền thuê mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn …… ngày, kể từ ngày Bên cho thuê mua phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên cho thuê mua vẫn chưa bàn giao

căn hộ cho Bên thuê mua thì Bên cho thuê mua phải thanh toán cho 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 thuê mua đã thanh toán cho Bên cho thuê mua và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên cho thuê mua bàn giao căn hộ thực tế cho Bên thuê mua.

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

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này không thuộc diện đã cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm 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 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 thuê mua cam kết:

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

b) Đã được Bên cho thuê mua cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên thuê mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên thuê mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà 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 thuê mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên cho thuê mua sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên thuê mua đã thanh toán cho Bên cho thuê mua theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền 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 cho thuê mua yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho 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 thuê mua chậm thanh toán tiền thuê mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) 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 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 cho thuê mua, đối với 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 thuê mua có nhiều người thì 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 thuê mua giữ …….. bản, 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 thuê mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ cho 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 cho 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.

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

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc 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 cho thuê mua phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

[2] Ghi tên doanh nghiệp, cá nhân 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 thuê 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 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 Ic: nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong mua bán, cho thuê mua nhà ở riêng lẻ

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

……., ngày ... tháng ... năm ....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN/HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở

Số ..../HĐ

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số …/…/NĐ-CP ngày ... tháng ... năm ... của Chính phủ quy định chi tiết 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: .....

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). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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]: .....

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 thỏa thuận ghi rõ các nội dung: số... ngày ... tháng ... năm ... của thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; số ... ngày ... tháng ... năm ... văn bản của cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có nhà ở 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: thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; văn bản của cơ quan quản lý về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có nhà ở về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được 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) .....

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

Điều 2. Giá bán/giá thuê mua nhà ở

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

(Các bên thỏa 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): *(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, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác 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 25 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 *(Việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.*

Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng đến khi bàn giao nhà ở cho bên thuê mua nhưng tổng số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Nếu bên mua, thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán, 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 có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua).

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 thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan 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, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua *(là các phần diện tích, hạng 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, hạng 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 phải 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 phải 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 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 theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;

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 pháp luật về nhà 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.

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

---

[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.

PHỤ LỤC II

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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

..... ngày ... tháng ... năm ....

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở

Số ..../.....

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số .../.../NĐ-CP ngày ... tháng ... năm ... của Chính phủ quy định chi tiết 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: .....

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (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 (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 với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở cho thuê

1. Loại nhà ở:

(Nhà ở: biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ)

2. Vị trí, địa điểm nhà ở: .....

(Nhà ở: biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ)

(Đối với căn hộ chung cư ghi rõ các thông tin về: 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 …….)

3. Hiện trạng về chất lượng nhà ở: …….

4. Diện tích của nhà ở:

- Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở: …….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: .....

5. Công năng sử dụng: .....

6. Trang thiết bị kèm theo: .....

Điều 2. Giá thuê nhà ở

1. Giá thuê nhà ở 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 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 chuyển khoản qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật ……

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 cho thuê và hồ sơ kèm theo

1. Thời hạn cho thuê nhà ở: .....

2. Thời điểm giao nhận nhà ở: Ngày ... tháng ... năm ....

3. Hồ sơ kèm theo: .....

Điều 5. Sử dụng nhà ở thuê

1. Mục đích sử dụng nhà ở của bên thuê: …….…….

2. Các hạn chế sử dụng nhà ở: …….…….

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 18 của Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên thuê nhận nhà ở 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 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 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 điểm g khoản 2 Điều 18 của Luật Kinh doanh bất động sản;

g) Yêu cầu bên thuê giao lại nhà ở 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 19 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Giao nhà ở cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà ở 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 trong thời hạn thuê;

c) Bảo trì, sửa chữa nhà ở theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà ở 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 20 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Yêu cầu bên cho thuê giao nhà ở 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;

c) Được đổi nhà ở 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 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 trong trường hợp nhà ở 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 điểm g khoản 2 Điều 20 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 21 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Bảo quản, sử dụng nhà ở 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 theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Sử dụng nhà ở đúng mục đích và sửa chữa hư hỏng của nhà ở do lỗi của mình gây ra;

d) Trả nhà ở cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;

đ) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở 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 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 …….

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

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

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

---

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc cho thuê 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 cho 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 thuê 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.

PHỤ LỤC III

HỢP ĐỒNG MUA BÁN, HỢP ĐỒNG THUÊ MUA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

STT	Nội dung
Mẫu số IIIa	Nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú
Mẫu số IIIb	Nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong bán, cho thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

Mẫu số IIIa: nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

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

..., ngày... tháng... năm ...

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN, HỢP ĐỒNG THUÊ MUA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG 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 28 tháng 11 năm 2023;

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 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 .....

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, 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). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, LƯU TRÚ (sau đây gọi tắt là Bên mua/bên thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[3]: .....;

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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. "Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú" là công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú tại hợp đồng này, bao gồm: "Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú nhưng được bán/cho thuê mua cùng với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú tại hợp đồng này.

2. "Tòa nhà" là toàn bộ tòa nhà (hoặc cụm tòa nhà) mà trong đó có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được mua bán/thuê mua do Công ty ……. làm chủ đầu tư, bao gồm các phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, các phần diện tích sàn xây dựng có mục đích sử dụng khác 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú" là tổng số tiền mua bán/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

5. "Bảo hành" là việc Bên bán/bên cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thực hiện trách nhiệm bảo hành phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du

lịch, lưu trú theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú" là diện tích sàn xây dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

7. "Diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú" là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và diện tích ban công, lô gia gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

8. "Phần sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê mua": là phần diện tích bên trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú mua bán/thuê mua:

a) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú số: ……tại tầng …… (tầng có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú), thuộc Tòa nhà …… *đường/phố (nếu có)*, thuộc phường/xã ……, quận/huyện/thị xã ……, tỉnh/thành phố ……;

b) Diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:

Các bên thỏa thuận để xác định diện tích sử dụng của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:

Diện tích sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú. Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua/thuê mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên bán/bên cho thuê mua theo diện tích thực tế được đo đạc khi bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

Trong biên bản bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và phụ lục của hợp đồng mua bán/thuê mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú (nếu có): .....

6. Các thông tin khác (nếu có) .....

Điều 3. Giá bán/giá thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú (x) với tổng diện tích sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, ……).*

Việc mua bán/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 *(Việc thanh toán trong mua bán, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.*

Việc thanh toán trong thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng đến khi bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên thuê mua nhưng tổng số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Nếu bên mua, thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán, 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 có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua).

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung tương đương ……% giá bán/giá thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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

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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Tòa nhà có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

b) Xây dựng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong thời gian chưa bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua; thực hiện bảo hành phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và Tòa nhà theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thực tế nhỏ hơn/lớn hơn …… % so với diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua/bên thuê mua có nhu cầu thế chấp phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú của Bên bán/bên cho thuê mua;

b) Nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, Bên mua/bên thuê mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa vào sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thì phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú kể từ thời điểm nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

1. Điều kiện giao nhận phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua (như điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng xong phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thiết kế, Bên mua/bên thuê mua phải đóng đủ tiền mua/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua vào .....(ghi rõ thời gian bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú).

Việc bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

Trước ngày bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và ký vào biên bản bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công

trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thực tế và Bên bán/bên cho thuê mua đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; việc từ chối nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, Bên mua/bên thuê mua được toàn quyền sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú mua/thuê mua, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua có sử dụng hay chưa sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã bán/cho thuê mua theo theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục

đích du lịch, 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. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: .....).*

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, Bên mua lại phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên bán/bên cho thuê mua vẫn chưa bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thực tế cho Bên mua/bên thuê mua.

b) Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú quá ..... ngày, kể từ ngày phải bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua và phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú *(nếu mua bán/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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.

BÊN MUA/BÊN THUÊ MUA	**BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua/	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ*

thuê mua thì đóng dấu của tổ chức) *và đóng dấu của doanh nghiệp)*

---

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 IIIb: nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong bán, cho thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

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

..., ngày... tháng ... năm ....

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN/THUÊ MUA 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 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số .../.../NĐ-CP ngày ..... tháng ..... năm..... của Chính phủ quy định chi tiết 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, công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: .....

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, 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). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, LƯU TRÚ

(sau đây gọi tắt là Bên mua/bên thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[3]: .....

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

1. Vị trí công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: .....

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: .....

3. Quy mô của công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: .....

- 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

- Mục đích sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: .....

- Năm hoàn thành việc xây dựng *(ghi năm hoàn thành việc xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú)*: .....

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: .....

7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú (nếu có) .....

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

9. Các thông tin khác (nếu có) .....

Điều 2. Giá mua bán/giá thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

1. Giá mua bán/giá thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là: .....đồng

(Bằng chữ .....).

(Các bên thỏa thuận, ghi rõ trong hợp đồng đơn giá bán/thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo m^2 diện tích đất/m^2 diện tích sàn xây dựng hoặc m^2 diện tích sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú)

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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 khu công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, khu đô thị hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, 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, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao công

trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở).

Việc mua bán/thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 2023 *(Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết bảo đảm chất lượng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán/thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là chủ đầu tư dự án công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú).*

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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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: ..... *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là chủ đầu tư dự án công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú. 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

1. Điều kiện giao nhận công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua (như điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng xong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thiết kế, Bên mua/bên thuê mua phải đóng đủ tiền mua/thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận trong hợp đồng,.....).*

2. Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua vào: .....*(ghi rõ thời gian bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú).*

Việc bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú *(Trường hợp không thể bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

3. Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 thực tế công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và ký vào biên bản bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thực tế và Bên bán/bên cho thuê mua đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; việc từ chối nhận bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 11 của hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, Bên mua/bên thuê mua được toàn quyền sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã mua/thuê mua, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua có sử dụng hay chưa sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

1. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã bán/cho thuê mua theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

3. Nội dung bảo hành công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú. Đối với các thiết bị khác gắn với công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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. Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được tính từ thời điểm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú có biên bản nghiệm thu đưa công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: *(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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: ..... .).*

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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.

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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú tại dự án Khu công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, Khu đô thị, dự án công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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;

b) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua nhận bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã được phê duyệt;

b) Xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong thời gian chưa giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua; thực hiện bảo hành công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo quy định tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

đ) Bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua;

i) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thực tế nhỏ hơn/lớn hơn ...% (.....phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú của Bên bán/bên cho thuê mua;

b) Nhận bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, Bên mua/bên thuê mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã mua/thuê mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa vào sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thì công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng công trình xây dựng có

công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và Bên mua/bên thuê mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:

(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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này mà Bên bán/bên cho thuê mua vẫn chưa bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục

đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận đến ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thực tế cho Bên mua/bên thuê mua.

- Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú quá .... ngày, kể từ ngày phải bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua và công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 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) Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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) Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 (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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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): *(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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này;

c) Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có công

trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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.

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

---

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán, cho thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 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.

PHỤ LỤC IV

HỢP ĐỒNG THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Hợp đồng mẫu áp dụng trong thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

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

....., ngày ..... tháng ..... năm.....

HỢP ĐỒNG

THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG 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 28 tháng 11 năm 2023;

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 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 …….

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN CHO THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, 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). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, LƯU TRÚ

(sau đây gọi tắt là Bên mua/bên thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[3]:
……;

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Các thông tin về công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho thuê

1. Vị trí công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: ……

2. Vị trí, địa điểm công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: ……

3. Hiện trạng về chất lượng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:
……

4. Diện tích của công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:

- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho thuê: …… m²

- Tổng diện tích sử dụng đất: ……m², trong đó:

Sử dụng riêng: ……..…m²

Sử dụng chung (nếu có): ……m²

Mục đích sử dụng đất:
…….

5. Công năng sử dụng:
……

6. Trang thiết bị kèm theo:
……..……

Điều 2. Giá thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

1. Giá thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 chuyển khoản qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật
……

2. Thời hạn thực hiện thanh toán: ……

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): …….

Điều 4. Thời hạn cho thuê, thời điểm giao, nhận công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho thuê và hồ sơ kèm theo

1. Thời hạn cho thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: ……

2. Thời điểm giao nhận nhà ở: Ngày ... tháng ... năm ....

3. Hồ sơ kèm theo:
……..

Điều 5. Sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thuê

1. Mục đích sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú của bên thuê:
……

2. Các hạn chế sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: ……..

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

a) Yêu cầu bên thuê nhận công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 của Luật Kinh doanh bất động sản;

g) Yêu cầu bên thuê giao lại công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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

a) Giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong thời hạn thuê;

c) Bảo trì, sửa chữa công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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

a) Yêu cầu bên cho thuê giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

c) Được đổi công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong trường hợp công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 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

a) Bảo quản, sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đúng công năng, thiết kế đã liệt kê tại Điều 1 và các thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Thanh toán đủ tiền thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đúng mục đích và sửa chữa hư hỏng của công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú do lỗi của mình gây ra;

d) Trả công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;

đ) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú ……

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

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

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

---

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc cho thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 cho công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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 thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, 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.

PHỤ LỤC V

HỢP ĐỒNG MUA BÁN, HỢP ĐỒNG THUÊ MUA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

STT	**Nội dung**
Mẫu số Va	Hợp đồng mẫu áp dụng trong bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp
Mẫu số Vb	Hợp đồng mẫu áp dụng trong bán, cho thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

Mẫu số Va: Hợp đồng mẫu áp dụng trong bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

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

....., ngày …… tháng ……. năm .....

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN, HỢP ĐỒNG THUÊ MUA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG 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 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số …/…/NĐ-CP ngày …… tháng …… năm …… của Chính phủ quy định chi tiết 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 ……

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH GIÁO DỤC, Y TẾ, THỂ THAO, VĂN HÓA, VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, CÔNG NGHIỆP VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ HỖN HỢP (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). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH GIÁO DỤC, Y TẾ, THỂ THAO, VĂN HÓA, VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, CÔNG NGHIỆP VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ HỖN HỢP (sau đây gọi tắt là Bên mua/bên thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[3]:
……;

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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. "Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp" là công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp tại hợp đồng này, bao gồm: "Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp" 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp nhưng được bán/cho thuê mua cùng với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp tại hợp đồng này.

2. "Tòa nhà" là toàn bộ tòa nhà (hoặc cụm tòa nhà) mà trong đó có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp được mua bán/thuê mua do Công ty …… làm chủ đầu tư, bao gồm các phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, các phần diện tích sàn xây dựng có mục đích sử dụng khác 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp" là tổng số tiền mua

bán/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

5. "Bảo hành" là việc Bên bán/bên cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp thực hiện trách nhiệm bảo hành phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo quy định của 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp" là diện tích sàn xây dựng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

7. "Diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp" là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và diện tích ban công, lô gia gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đó; không tính tường bao ngôi nhà và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục

vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

8. "Phần sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê mua": là phần diện tích bên trong phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, bên trong phần diện tích khác trong tòa nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 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.

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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; 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.

10. "Phần sở hữu chung trong Tòa nhà": *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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo quy định của pháp luật đất đai;

Các từ ngữ khác do các bên thỏa thuận: ……

Điều 2. Đặc điểm của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch

vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp mua bán/thuê mua:

a) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp số: …… tại tầng …… (tầng có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp), thuộc Tòa nhà …… *đường/phố (nếu có)*, thuộc phường/xã ……, quận/huyện/thị xã ……, tỉnh/thành phố ……;

b) Diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp:

Các bên thỏa thuận để xác định diện tích sử dụng của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: ……

(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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp:

Diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp là: ……m². 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp cho Bên bán/bên cho thuê mua theo diện tích thực tế được đo đạc khi bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y

tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

Trong biên bản bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và phụ lục của hợp đồng mua bán/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp).

c) Diện tích sàn xây dựng là: ……m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: …… *(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 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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: …… m² *(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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: …… *(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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (nếu có):
……

6. Các thông tin khác (nếu có) ……

Điều 3. Giá bán/giá thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán/giá thuê mua:

a) Giá bán/giá thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (x) với tổng diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp mua bán/thuê mua; cụ thể là: ……m² sử dụng (x) ……đồng/01 m² sử dụng = ……đồng.

(Bằng chữ: ……).

Giá bán/giá thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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: *các bên thỏa thuận về mức kinh phí bảo trì tòa nhà phải đóng.*

b) Giá bán/giá thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, ……).*

Việc mua bán/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 *(Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: ……

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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn

hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp từ Bên mua/bên thuê mua) vi phạm Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm theo hợp đồng này.

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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa nhà có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp bán/cho thuê mua đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

b) Xây dựng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp trong thời gian chưa bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua; thực hiện bảo hành Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và Tòa nhà theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp thực tế nhỏ hơn/lớn hơn ……% so với diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp của Bên mua/bên thuê mua đối với Bên bán/bên cho thuê mua;

h) 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua/bên thuê mua có nhu cầu thế chấp phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp của Bên bán/bên cho thuê mua;

b) Nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, Bên mua/bên thuê mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa vào sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp thì phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đã mua/thuê mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Tòa nhà theo quy định pháp luật và 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục

đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp kể từ thời điểm nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

1. Điều kiện giao nhận phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: …… *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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua (như điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng xong phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thiết kế, Bên mua/bên thuê mua phải đóng đủ tiền mua/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp cho Bên mua/bên thuê mua vào …… (ghi rõ thời gian bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp).

Việc bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

Trước ngày bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thông báo, Bên mua/bên thuê mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và ký vào biên bản bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

Trường hợp Bên mua/bên thuê mua hoặc người được Bên mua/bên thuê mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua trong thời hạn ……ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thực tế và Bên bán/bên cho thuê mua đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; việc từ chối nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, Bên mua/bên thuê mua được toàn quyền sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và chịu mọi

trách nhiệm có liên quan đến phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp mua/thuê mua, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua có sử dụng hay chưa sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp trong Tòa nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương

mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. 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. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: ……).*

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, Bên mua lại phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp trong tòa nhà

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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp trong tòa nhà:

1. Bên mua/bên thuê mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đã mua/thuê mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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/m²/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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp:
……

(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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên bán/bên cho thuê mua vẫn chưa bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp thực tế cho Bên mua/bên thuê mua.

b) Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp quá …… ngày, kể từ ngày phải bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua và phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 thỏa 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp *(nếu mua bán/thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp hình thành trong tương lai)* và các giấy tờ khác như …….

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

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

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

---

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp ; 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; 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 Vb: Hợp đồng mẫu áp dụng trong bán, cho thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

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

...., ngày .... tháng .... năm ....

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN/THUÊ MUA 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 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số …/…/NĐ-CP ngày …. tháng …. năm ….. của Chính phủ quy định chi tiết 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, công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: ……

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH GIÁO DỤC, Y TẾ THỂ THAO, VĂN HÓA, VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, CÔNG NGHIỆP VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ HỖN HỢP

(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). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH GIÁO DỤC, Y TẾ, THỂ THAO, VĂN HÓA, VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, CÔNG NGHIỆP VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ HỖN HỢP

(sau đây gọi tắt là Bên mua/bên thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[3]: ……

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

1. Vị trí công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: ……

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: ……

3. Quy mô của công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: ……

- Tổng diện tích sàn xây dựng: ……m²

- Tổng diện tích sử dụng đất: ……m², trong đó:

Sử dụng riêng: ……m²

Sử dụng chung (nếu có): ……..m²

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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

- Mục đích sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: ……

- Năm hoàn thành việc xây dựng *(ghi năm hoàn thành việc xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp)*:

……

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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp:
……

8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (nếu có) ……

9. Các thông tin khác (nếu có) ……

Điều 2. Giá mua bán/giá thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

1. Giá mua bán/giá thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp là: ……đồng

(Bằng chữ ……).

(Các bên thỏa thuận, ghi rõ trong hợp đồng đơn giá bán/thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo m² diện tích đất/m² diện tích sàn xây dựng hoặc m² diện tích sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp).

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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, khu đô thị hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 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, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở).

Việc mua bán/thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 2023 *(Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết bảo đảm chất lượng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán/thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp là chủ đầu tư dự án công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp).*

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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp là chủ đầu tư dự án công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

1. Điều kiện giao nhận công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: *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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua (như điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng xong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thiết kế, Bên mua/bên thuê mua phải đóng đủ tiền mua/thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thỏa thuận trong hợp đồng, ……).*

2. Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp cho Bên mua/bên thuê mua vào: …… *(ghi rõ thời gian bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp)*.

Việc bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp *(Trường hợp không thể bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

3. Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thông báo, Bên mua/bên thuê mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và ký vào biên bản bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

Trường hợp Bên mua/bên thuê mua hoặc người được Bên mua/bên thuê mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua trong thời hạn ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thực tế và Bên bán/bên cho thuê mua đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; việc từ chối nhận bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, Bên mua/bên thuê mua được toàn quyền sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đã mua/thuê mua, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua có sử dụng hay chưa sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

1. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đã bán/cho thuê mua theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

3. Nội dung bảo hành công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. Đối với các thiết bị khác gắn với công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. 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. Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp được tính từ thời điểm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp có biên bản nghiệm thu đưa công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: *(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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: ..... .).*

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp tại dự án Khu công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, Khu đô thị, dự án công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp hỗn hợp).*

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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp trong tòa nhà):

1. Bên mua/bên thuê mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đã mua/thuê mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đã được phê duyệt;

b) Xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp trong thời gian chưa giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp cho Bên mua/bên thuê mua; thực hiện bảo hành công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo quy định tại của hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

đ) Bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp cho Bên mua/bên thuê mua;

i) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp thực tế nhỏ hơn/lớn hơn ...% (.....phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp của Bên bán/bên cho thuê mua;

b) Nhận bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, Bên mua/bên thuê mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đã mua/thuê mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa vào sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp thì công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và Bên mua/bên thuê mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục,

y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp:

(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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này mà Bên bán/bên cho thuê mua vẫn chưa bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thỏa thuận đến ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp thực tế cho Bên mua/bên thuê mua.

- Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp quá .... ngày, kể từ ngày phải bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn

phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua và công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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) Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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) Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch

vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này;

c) Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (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.

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

---

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán, cho thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. 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.

PHỤ LỤC VI

HỢP ĐỒNG MẪU ÁP DỤNG TRONG THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH GIÁO DỤC, Y TẾ, THỂ THAO, VĂN HÓA, VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, CÔNG NGHIỆP VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ HỖN HỢP

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Hợp đồng mẫu áp dụng trong thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

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

...., ngày... tháng... năm ...

HỢP ĐỒNG

THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG 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 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số ...../...../NĐ-CP ngày ..... tháng ..... năm..... của Chính phủ quy định chi tiết 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 .....

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN CHO THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH GIÁO DỤC, Y TẾ, THỂ THAO, VĂN HÓA, VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, CÔNG NGHIỆP VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ HỖN HỢP

(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). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH GIÁO DỤC, Y TẾ, THỂ THAO, VĂN HÓA, VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, CÔNG NGHIỆP VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ HỖN HỢP

(sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Tên tổ chức, cá nhân[3]: .....;

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp *với các điều, khoản sau đây:*

Điều 1. Các thông tin về công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp cho thuê

1. Vị trí công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp:
.....

2. Vị trí, địa điểm công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp:
.....

3. Hiện trạng về chất lượng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp:
....

4. Diện tích của công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp:

- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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

Mục đích sử dụng đất: .....

5. Công năng sử dụng: .....

6. Trang thiết bị kèm theo: .....

Điều 2. Giá thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

1. Giá thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có

công năng phục vụ hỗn hợp 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 chuyển khoản qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật .....

2. Thời hạn thực hiện thanh toán: .....

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): .....

Điều 4. Thời hạn cho thuê, thời điểm giao, nhận công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp cho thuê và hồ sơ kèm theo

1. Thời hạn cho thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: .....

2. Thời điểm giao nhận công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng: Ngày ... tháng ... năm ....

3. Hồ sơ kèm theo: .....

Điều 5. Sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp thuê

1. Mục đích sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp của bên thuê: .....

2. Các hạn chế sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp: .....

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

a) Yêu cầu bên thuê nhận công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa,

văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 của Luật Kinh doanh bất động sản;

g) Yêu cầu bên thuê giao lại công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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

a) Giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp trong thời hạn thuê;

c) Bảo trì, sửa chữa công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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

a) Yêu cầu bên cho thuê giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y

tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

c) Được đổi công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp trong trường hợp công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 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

a) Bảo quản, sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đúng công năng, thiết kế đã liệt kê tại Điều 1 và các thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Thanh toán đủ tiền thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp đúng mục đích và sửa chữa hư hỏng của công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp do lỗi của mình gây ra;

d) Trả công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;

đ) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp 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 công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp .....

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

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

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

---

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc cho thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. 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 thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; 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 thuê là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; 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.

PHỤ LỤC VII

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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 ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Số ……./…….

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

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

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). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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] .....

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 thỏa 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, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác 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 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, 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: .....

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:

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

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 :

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:

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 bàng 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 trải 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.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)*	**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG** *(Ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*
_____	

[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 chuyển nhượng 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.

PHỤ LỤC VIII

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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

....., ngày...tháng...năm...

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Số ……/…….

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số ..../…../NĐ-CP ngày ….. tháng ….. năm …… của Chính phủ quy định chi tiết 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 ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

(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). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

(sau đây gọi tắt là Bên thuê)

- Tên tổ chức, cá nhân[2] .....

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc 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 thỏa 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, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác 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

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 37 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Nghĩa vụ của bên cho thuê

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 37 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

1. Quyền của bên thuê

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

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.

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

---

[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.

PHỤ LỤC IX

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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

……., ngày... tháng... năm ....

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Số ……../…….

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ 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 dự án …….. với các nội dung sau:

Điều 1. Thông tin cơ bản về 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: .....

Điều 2. Thông tin chi tiết về kết quả thực hiện đến thời điểm chuyển nhượng toàn bộ 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 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

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 43 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 43 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 43 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 43 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 giao 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 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.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)	*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*

PHỤ LỤC X

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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

……., ngày... tháng... năm ....

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Số ...../.....

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Quyết định cho phép chuyển nhượng 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 phần dự án …… với các nội dung sau:

Điều 1. Thông tin cơ bản về phần dự án chuyển nhượng

1. Nội dung chính của phần dự án:

- 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 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 phần dự án chuyển nhượng:

.....

5. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 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 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

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 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 ....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 43 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Bàn giao 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 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 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 43 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Nhận bàn giao 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 43 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 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 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) 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) 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 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 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 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 Điều 5 của hợp đồng này;

c) Bên chuyển nhượng chậm bàn giao 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.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu) *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*

PHỤ LỤC XI

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN, HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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

..., ngày....tháng....năm...

HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN, HỢP ĐỒNG THUÊ MUA 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 Nghị định số: …../…../NĐ-CP ngày ….. tháng....năm....của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Kinh doanh bất động sản;

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): .....

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc 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): .....

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc 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 với các nội dung sau đây:

Điều 1. Bên A chuyển nhượng cho Bên B hợp đồng mua bán/hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng với các nội dung như sau:

1. Thông tin về hợp đồng mua bán/hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng:

a) Tên, số hợp đồng, ngày ký: .....

b) Thông tin về Bên cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng:

- Công ty .....

(Ghi thông tin của Bên cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo thông tin trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng)

c) Thông tin về Bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng:

- Ông/bà: ……. (hoặc Công ty: ……..)

(Ghi thông tin của Bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo thông tin trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng)

2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng 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)*

a) Loại nhà ở, công trình xây dựng: .....

b) Mô tả các đặc điểm khác của nhà ở, công trình xây dựng: .....

c) Diện tích: …….. m^2 (ghi theo hợp đồng thuê mua)

d) Địa chỉ nhà ở, công trình xây dựng: .....

đ) Hiện trạng nhà ở, 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, công trình xây dựng:

- Thuộc quyền sở hữu hợp pháp của: .....

- Giấy tờ pháp lý của nhà ở, công trình xây dựng: .....

- Thời hạn giao nhận nhà ở, công trình xây dựng: .....

k) Thời hạn thuê mua nhà ở, công trình xây dựng *(ghi theo đúng hợp đồng thuê mua)*

- Thời hạn thuê mua: .....

- Thời hạn nhận bàn giao nhà ở, 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 mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng 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, 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, công trình xây dựng (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 mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng 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 hình thức thanh toán khác theo quy định của pháp luật.

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 mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, 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 mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và bàn giao nhà ở, công trình xây dựng

1. Việc xác nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng 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 mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng của Bên bán/Bên cho thuê mua (công ty ……..) là cơ sở xác định các Bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua và là bộ phận không tách rời của hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng. 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 bán/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 bán/Bên cho thuê mua (công ty …….) và Bên B sẽ trực tiếp giao dịch với Bên mua/Bên cho thuê mua (công ty ……..) để tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

- Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong Hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng 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 mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và các kết quả thực hiện hợp đồng của Bên A.

- Bên A chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ trong Hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; Bên B phát sinh toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên mua/bên thuê mua trong Hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

- Bên B trở thành bên mua/bên thuê mua trong Hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

- 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 bán/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, công trình xây dựng

a) Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B trong thời hạn …….. ngày, kể từ ngày văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua được Bên cho thuê mua (công ty ……) xác nhận.

b) Việc bàn giao nhà ở, công trình xây dựng 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, công trình xây dựng 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 mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng 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 bán/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 bán/Bên cho thuê mua (Công ty ……..) để Bên bán/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 mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng 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 mua bán/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 mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng 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 mua bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng 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 bán/Bên cho thuê mua (Công ty …….) để Bên bán/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.

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./.

BÊN B	**BÊN A**
(Ký và ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì đóng dấu)	*(Ký và ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì đóng dấu)*

Chứng nhận của công chứng 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 bán, cho thuê mua …… (ghi tên công ty cho bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng …….)

(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 mua/thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo hợp đồng bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng số ……. ngày... tháng ... năm …….. *(hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày của ông (bà) hoặc tổ chức nếu là chuyển nhượng hợp đồng bán/hợp đồng thuê mua từ lần thứ 02 trở đi)*, nay công ty …….. xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng bán/hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng 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 bán/hợp đồng thuê mua nhà ở công trình xây dựng 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)

PHỤ LỤC XII

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CHO PHÉP CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ (HOẶC MỘT PHẦN) DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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

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 ……..

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).

....., ngày... tháng... năm ...

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: …

CHỦ ĐẦU TƯ

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

PHỤ LỤC XIII

BÁO CÁO QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN TOÀN BỘ/ MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố ...
- …….

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): .....

CHỦ ĐẦU TƯ

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu:...

PHỤ LỤC XIV

QUYẾT ĐỊNH VỀ VIỆC CHO PHÉP CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ (HOẶC MỘT PHẦN) DỰ ÁN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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 điều kiện đối với chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản:

1. Trong thời hạn ……. ngày kể từ ngày Quyết định này được ban hành, nếu bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Nghị định số.../2024/NĐ-CP ngày... tháng... năm 2024 thì Quyết định này chấm dứt hiệu lực.

2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là chủ đầu tư dự án bất động sản đối với dự án, phần dự án nhận chuyển nhượng; thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với chủ đầu tư dự án theo đúng quy định pháp luật.

3. …… *(Các nội dung khác do cơ quan thẩm quyền ban hành Quyết định ghi)*

Điều 5. (Các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan gồm ……) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

CHỦ TỊCH
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- ……;
- Lưu: VT,.....

PHỤ LỤC XV

NỘI DUNG CHÍNH CỦA THÔNG BÁO CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA
(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

NỘI DUNG CHÍNH CỦA THÔNG BÁO CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

Văn bản Thông báo của chủ đầu tư dự án gửi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh do chủ đầu tư dự án tự xác lập và phải có các nội dung chính sau đây:

I. Thông tin về Dự án

1. Tên Dự án: ……

2. Địa chỉ: ....

3. Chủ đầu tư: ....

4. ...

……

II. Pháp lý của Dự án:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án (về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư,....của Dự án): ……

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án (quy hoạch, thiết kế được phê duyệt, thông tin về giấy phép xây dựng...): ....

3. Thông tin về đất đai của dự án (quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ...): ....

4.

….

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

(Ghi cụ thể hoặc lập bảng biểu mô tả thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua: số lượng, loại nhà ở, ký hiệu, vị trí, diện tích,……)

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua

(Thông tin về các điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản)

V. Các cam kết của chủ đầu tư dự án

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- ……

VI. Đề nghị của chủ đầu tư

(Các nội dung đề nghị của chủ đầu tư về việc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh trả lời về việc nhà ở hình thành trong tương lai đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản)

PHỤ LỤC XVI

NỘI DUNG CHÍNH CỦA VĂN BẢN TRẢ LỜI CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CẤP TỈNH CHO CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

NỘI DUNG CHÍNH CỦA VĂN BẢN TRẢ LỜI CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CẤP TỈNH CHO CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

Văn bản trả lời của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh cho chủ đầu tư dự án về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua do cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh tự xác lập và phải có các nội dung chính sau đây:

I. Thông tin về Dự án

1. Tên Dự án: ……

2. Địa chỉ:....

3. Chủ đầu tư: ....

4. ...

……

II. Pháp lý của Dự án:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án (về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư,....của Dự án): ……

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án (quy hoạch, thiết kế được phê duyệt, thông tin về giấy phép xây dựng...): ....

3. Thông tin về đất đai của dự án (quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ...): ....

4.

…

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

(Ghi cụ thể hoặc lập bảng biểu mô tả thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua: số lượng, loại nhà ở, ký hiệu, vị trí, diện tích,)

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua

(Thông tin về các điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản)

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- ……

VI. Đề nghị của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh

(Các nội dung đề nghị của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh đối với chủ đầu tư về việc ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai)

PHỤ LỤC XVII

ĐƠN ĐĂNG KÝ HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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

ĐƠN ĐĂNG KÝ HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh (thành phố) ……

1. Tên Sàn giao dịch bất động sản *(ghi bằng chữ in hoa)*: .....

2. Địa chỉ trụ sở: .....(1)

Điện thoại: ……. Fax (nếu có): ……. Email (nếu có): .....

Website (nếu có): .....

3. Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản:

Họ và tên: …….Nam/Nữ: ……..Sinh ngày ……/……../

CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số:

Ngày cấp: ……../……./…… Nơi cấp: .....

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: .....

Chỗ ở hiện nay: .....

4. Danh sách nhân viên môi giới:

STT	Họ và tên	Nơi cư trú	Chữ ký
1			
2			

…			

Tỉnh (thành phố)...., ngày ... tháng ... năm ....
Giám đốc sàn
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

(1) Ghi cụ thể số nhà, đường/phố, phường/xã, quận/huyện, tỉnh/thành phố; trường hợp không có số nhà, đường/phố thì ghi đến đơn vị hành chính nhỏ nhất của trụ sở (thôn, ấp, khu đô thị...).

PHỤ LỤC XVIII

GIẤY PHÉP HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN
(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

UBND TỈNH, TP... **SỞ XÂY DỰNG** **-------**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------**
Số: …../SXD-ĐKHĐ	*Tỉnh (thành phố)..., ngày ... tháng ... năm ....*

GIẤY PHÉP HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Tên gọi của Sàn giao dịch bất động sản: .....

2. Địa chỉ trụ sở: .....

Điện thoại: …….. Fax: .....

Email (nếu có): …… Website (nếu có): .....

3. Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản: .....

Họ và tên: …… Nam/Nữ: ……. Sinh ngày ……/……/
.....

CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số:

Ngày cấp: ……../……../…… Nơi cấp: .....

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: .....

Chỗ ở hiện nay: .....

4. Danh sách nhân viên môi giới:

STT	Họ và tên	Nơi cư trú	Chữ ký
1			
2			
…			

Giám đốc
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

PHỤ LỤC XIX

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP LẠI GIẤY PHÉP HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ

Cấp lại Giấy phép hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh, thành phố ……

Tên doanh nghiệp *(ghi bằng chữ in hoa)*: .....

Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế: .....

Số Giấy phép hoạt động: .....

Ngày cấp: ……/……./…… Nơi cấp: .....

Đề nghị được cấp lại Giấy phép hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Thông tin về chi nhánh/văn phòng đại diện/địa điểm kinh doanh:

- Tên chi nhánh/văn phòng đại diện/địa điểm kinh doanh: .....

- Mã số chi nhánh/văn phòng đại diện/địa điểm kinh doanh: .....

Lý do đề nghị cấp lại: .....

Doanh nghiệp cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung Giấy đề nghị này.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA DOANH NGHIỆP/NGƯỜI ĐỨNG ĐẦU CHI NHÁNH

(Ký, ghi họ tên)

PHỤ LỤC XX

GIẤY PHÉP HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN (CẤP LẠI)

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

UBND TỈNH, TP... **SỞ XÂY DỰNG** **-------**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------**
Số: …../SXD-ĐKHĐ	*Tỉnh (thành phố)..., ngày … tháng … năm ….*

GIẤY PHÉP HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Cấp lần đầu ngày …. tháng … năm ….

Cấp lại lần thứ...., ngày... tháng.... năm...

1. Tên gọi của Sàn giao dịch bất động sản: .....

2. Địa chỉ trụ sở: .....

Điện thoại: …….. Fax: .....

Email (nếu có): …… Website (nếu có): .....

3. Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản:

Họ và tên: …… Nam/Nữ: ……. Sinh ngày ……/……/

.....

CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số:

Ngày cấp: ……../……../…… Nơi cấp: .....

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: .....

Chỗ ở hiện nay: .....

4. Danh sách nhân viên môi giới:

STT	Họ và tên	Nơi cư trú	Chữ ký
1			
2			
…			

Giám đốc

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

PHỤ LỤC XXI

MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ DỰ THI SÁT HẠCH CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

(Ảnh 4x6)	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---------- *Ngày… tháng… năm…*

ĐĂNG KÝ DỰ THI SÁT HẠCH CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Kính gửi: …….

1. Họ và tên:

2. Ngày, tháng, năm sinh:

3. Nơi sinh:

4. Quốc tịch:

5. CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số:... cấp ngày... tại……

6. Địa chỉ thường trú:

7. Điện thoại liên hệ:

8. Trình độ chuyên môn:

- Văn bằng, chứng chỉ đã được cấp; (tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên)

.....

Tôi xin đăng ký dự thi sát hạch để được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Người làm đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)

PHỤ LỤC XXII

MẪU QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND CẤP TỈNH CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH...

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số .../2024/NĐ-CP;

Xét đề nghị của Chủ tịch Hội đồng thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản cho các cá nhân đã đủ điều kiện cấp chứng chỉ tại kỳ thi sát hạch do tổ chức ngày ... tháng ... năm ... *(có danh sách kèm theo).*

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chủ tịch Hội đồng thi và cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:	**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN** **CHỦ TỊCH** *(Ký tên đóng dấu)*

DANH SÁCH CÁC CÁ NHÂN
ĐƯỢC CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Quyết định số... ngày...tháng...năm...của UBND……)

STT	Số Chứng chỉ	Họ và tên	Ngày sinh	Địa chỉ thường trú	

PHỤ LỤC XXIII

MẪU CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

85 cm

125 mm

TÊN CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ **CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN** **Số chứng chỉ:**	Số chứng chỉ Ảnh 4 x 6 cm của người được cấp chứng chỉ (đóng dấu nổi của cơ quan cấp chứng chỉ) Thông tin cá nhân của người được cấp chứng chỉ Số CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu: Ngày cấp:..... Nơi cấp:..... Quốc tịch:
Trang bìa 1 (màu nâu đỏ)	Trang 2 (màu trắng)
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** **Thủ trưởng cơ quan cấp chứng chỉ** - Cấp cho ông/bà: - Sinh ngày: - Nơi sinh: Được hành nghề môi giới bất động sản trong phạm vi cả nước Chứng chỉ này có thời hạn 5 (năm) năm kể từ ngày cấp. *....., ngày.... tháng..... năm...* **THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*	
Trang 3 (màu trắng)	Trang 4 (màu nâu đỏ)

Ghi chú: Số chứng chỉ ghi theo địa phương (ví dụ: HN-0001, HCM-0001)

PHỤ LỤC XXIV

MẪU CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN (CẤP LẠI)

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

85mm

125mm

TÊN CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ **CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN** **(Cấp lại)** **Số chứng chỉ:**	Số chứng chỉ Ảnh 4 x 6 cm của người được cấp chứng chỉ (đóng dấu nổi của cơ quan cấp chứng chỉ) Thông tin cá nhân của người được cấp chứng chỉ Số CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu: Ngày cấp:..... Nơi cấp:..... Quốc tịch:
Trang bìa 1 (màu nâu đỏ)	Trang 2 (màu trắng)
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** **Thủ trưởng cơ quan cấp chứng chỉ** - Cấp cho ông/bà: - Sinh ngày: - Nơi sinh: Được hành nghề môi giới bất động sản trong phạm vi cả nước Chứng chỉ này có thời hạn 5 (năm) năm kể từ ngày cấp*. *....., ngày.... tháng..... năm.....* **THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*	
Trang 3 (màu trắng)	Trang 4 (màu nâu đỏ)

Ghi chú: Số chứng chỉ ghi theo địa phương (ví dụ: HN-0001, HCM-0001)

* Chứng chỉ cấp lại có thời hạn 05 năm kể từ ngày cấp chứng chỉ lần đầu

PHỤ LỤC XXV

MẪU CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN (CẤP KHI HẾT HẠN)

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

85mm

125mm

TÊN CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ **CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN** **(Cấp lần thứ hai)** **Số chứng chỉ:**	Số chứng chỉ Ảnh 4 x 6 cm của người được cấp chứng chỉ (đóng dấu nổi của cơ quan cấp chứng chỉ) Thông tin cá nhân của người được cấp chứng chỉ Số CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu: Ngày cấp:..... Nơi cấp:..... Quốc tịch:
Trang bìa 1 (màu nâu đỏ)	Trang 2 (màu trắng)
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** **Thủ trưởng cơ quan cấp chứng chỉ** - Cấp cho ông/bà: - Sinh ngày: - Nơi sinh: Được hành nghề môi giới bất động sản trong phạm vi cả nước Chứng chỉ này có thời hạn 5 (năm) năm kể từ ngày cấp. *....., ngày.... tháng..... năm...* **THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*	
Trang 3 (màu trắng)	Trang 4 (màu nâu đỏ)

Ghi chú: Số chứng chỉ ghi theo địa phương (ví dụ: HN-0001, HCM-0001)

PHỤ LỤC XXVI

MẪU DANH SÁCH CÁC CÁ NHÂN ĐÃ ĐƯỢC CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

DANH SÁCH
CÁC CÁ NHÂN ĐÃ ĐƯỢC CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

STT	Số Chứng chỉ	Ngày cấp chứng chỉ	Họ và tên	Ngày sinh	Địa chỉ thường trú
1	HN - 0001				
2	HN - 0002				

PHỤ LỤC XXVI

MẪU ĐƠN XIN CẤP LẠI CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

(Ảnh 4x6)

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

ĐƠN XIN CẤP LẠI CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Kính gửi: …….

1. Họ và tên: .....

2. Ngày, tháng, năm sinh: .....

3. Số CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu: …….. Cấp ngày: ……. Nơi cấp: .....

4. Đăng ký thường trú tại: .....

5. Nơi ở hiện nay: .....

6. Đơn vị công tác: .....

7. Điện thoại: .....

8. Lý do đề nghị cấp lại:

Tôi đã được cấp Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản số ... ngày.... tháng... năm...

Người làm đơn nêu rõ nguyên nhân đề nghị cấp lại Chứng chỉ

.....

Tôi cam đoan mọi thông tin nêu trên là hoàn toàn đúng sự thật. Nếu sai, tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tôi làm đơn này kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố…… cấp lại Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Tôi xin gửi kèm theo:

- 02 ảnh (4x6 cm);

- Chứng chỉ cũ (nếu có).

Tôi xin trân trọng cám ơn!

……..., ngày.... tháng .... năm ...
Người đề nghị
(Ký, ghi rõ họ tên)