

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 thuê mua nhà ở, công trình xây dựng với các nội dung như sau:

1. Thông tin về 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: m² (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

*(Ký và ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì
đóng dấu)*

BÊN A

*(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)