

Phụ lục III

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

*(Kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở)*

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

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ
SỐ...../HĐ

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố.....phê duyệt tại Quyết định số.... ngày ... tháng năm....;

Căn cứ

Hai bên chúng tôi gồm:

CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN HOẶC ĐƠN VỊ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO BỐ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên đơn vị:.....
- Người đại diện theo pháp luật:
- Địa chỉ liên hệ:
- Nơi ở hiện tại³¹:
- Điện thoại:Fax (nếu có):
- Số tài khoản:tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

BÊN ĐƯỢC BỐ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên mua):

Là chủ sở hữu căn hộ chung cư/ nhà ở riêng lẻ số.....thuộc Nhà chung cư/Khu chung cư.....tại địa chỉ.....

- Đại diện bởi Ông (Bà):
- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu.....
- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:
- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu:
- Nơi ở hiện tại³²:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:Fax (nếu có)
- Số tài khoản:tại Ngân hàng:
.....
- Mã số thuế:

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

Điều 1. Các thông tin về nhà ở tái định cư

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):
 2. Địa chỉ nhà ở:
 3. Diện tích sử dụng.....m²
 4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):
.....
 5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:
 6. Các thông tin khác:
- (*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm hợp đồng này*)

Điều 2. Giá bán và phương thức thanh toán

1. Giá bán nhà ở tái định cư:đồng/m²
2. Diện tích nhà ở tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được UBND cấp tỉnh/thành phố phê duyệt:m²
3. Tổng giá trị hợp đồng:đồng.
(*Bằng chữ:Giá trị này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng*)
4. Kinh phí bảo trì 2% tổng giá trị hợp đồng:đồng.
(*Bằng chữ:).*)
5. Diện tích nhà ở cũ mà Bên mua được Bên bán bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền:m² tương đương số tiền là:
.....đồng
(*Bằng chữ:).*)
6. Khoản tiền chênh lệch chủ sở hữu phải thanh toán (nếu có):
.....đồng.
(*Chênh lệch giữa tổng giá bán nhà ở (không tính chi phí bảo trì) so với số tiền tương đương diện tích nhà ở mà bên mua được bên bán bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền: 6 = 3-5*)
7. Phương thức thanh toán:
 - Phần tiền chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này được trả bằng (*ghi rõ là trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng*)
 - Kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 2 Điều này được chuyển khoản qua ngân hàng:
8. Thời hạn thực hiện thanh toán:
 - a) Đối với phần tiền chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này (do các bên thỏa thuận lựa chọn phương thức thanh toán).
 - Thanh toán một lần vào ngày ... tháng ... năm (hoặc trong thời hạn....ngày, kể từ sau ngày ký kết Hợp đồng này).
 - Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:

- Đợt 1 là.....đồng.
- Đợt 2 là.....đồng.
- Đợt tiếp theo.....đồng.

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

b) Đối với khoản kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều này thì phải được thanh toán trước khi bàn giao nhà ở.

9. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư:

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở và hồ sơ kèm theo

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là ngày, sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở (nếu có) vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng và Bên mua đã thanh toán đủ số tiền mua nhà theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

Đối với việc bàn giao nhà chung cư thì đề nghị thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. Các thỏa thuận khác.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định tại Điều 129 của Luật Nhà ở.

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

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

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

5. Các thỏa thuận khác.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn phần chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều 2 (nếu có);

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

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

d) Các quyền khác (nhưng không được trái quy định pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

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

b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;

d) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận);

đ) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

e) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định pháp luật).

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 1 và Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc yêu cầu phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên mua nhận làm thủ tục này);

c) Yêu cầu Bên bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong Hợp đồng;

d) Các quyền khác (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán đầy đủ phần chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều 2 (nếu có), kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều 2 và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở tái định cư theo đúng quy định;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Nộp chi phí quản lý vận hành và các chi phí khác trong việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ sau khi nhận bàn giao nhà ở (nếu có);

d) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm Hợp đồng

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

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như mua bán, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Thỏa thuận khác về chuyển giao quyền và nghĩa vụ nhưng không trái quy

định pháp luật.

Điều 9. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng

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

1. Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các Điều kiện và thời hạn chấm dứt.
2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền chênh lệch mua nhà quá..... ngày (hoặc tháng) theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này.
3. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá..... ngày (hoặc tháng) theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.
4. Các thỏa thuận khác.

Điều 10. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

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

2. Các cam kết khác.

Điều 11. Các thỏa thuận khác

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

1.
2.

Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....
2. Hợp đồng này được lập thành ... bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ bản để thực hiện./.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ chức vụ người ký)

³¹ Ghi theo pháp luật về cư trú

³² Ghi theo pháp luật về cư trú