

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HĐ

....., ngày..... tháng..... năm.....

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Công ty:
- Đại diện bởi Ông (Bà):..... Chức vụ:.....
- Số CMND (hộ chiếu): cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Địa chỉ:.....
- Điện thoại:..... Fax:.....
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

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

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

Hai bên chúng tôi thỏa thuận ký kết hợp đồng này với các nội dung sau đây:

Điều 1. Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua căn hộ với các đặc điểm dưới đây:

1. Đặc điểm về căn hộ:

Căn hộ số: tầng (tầng có căn hộ):.....

Diện tích sàn căn hộ:m²

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

Căn hộ này thuộc tòa nhà chung cư số.....đường (hoặc phố)phường (xã).....quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh).....tỉnh (thành phố).....

(Nếu mua căn hộ hình thành trong tương lai thì các bên thỏa thuận lập thêm danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài của căn hộ đính kèm theo hợp đồng này).

2. Đặc điểm về đất xây dựng tòa nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

Thửa đất số:.....hoạch ô số:.....hoạch lô số:.....

Tờ bản đồ số:.....

Diện tích đất sử dụng chung:.....m² (nếu nhà chung cư có 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, nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).

Điều 2. Giá bán căn hộ, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán căn hộ:.....đồng

(Bằng chữ:.....).

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%, trong đó:

- Giá bán (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất):.....đồng.

- Thuế VAT:.....đồng.

- Kinh phí bảo trì 2% (kinh phí này tính trước thuế):.....đồng. Khoản kinh phí này được chuyển vào tài khoản riêng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

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

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thanh toán một lần vào ngày.....tháng.....năm....., kể từ sau khi kí kết hợp đồng này.

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

- Thanh toán đợt 1:.....đồng (bằng chữ:.....); thời hạn thanh toán:.....

- Thanh toán đợt 2:.....đồng (bằng chữ:.....); thời hạn thanh toán.....

- Thanh toán đợt tiếp theo.....đồng (bằng chữ:.....); thời hạn thanh toán.....

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

Điều 3. Chất lượng công trình nhà ở

Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình (nhà chung cư trong đó có căn hộ nêu tại Điều 1 hợp đồng này) theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng căn hộ mà các bên đã thỏa thuận.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận ghi trong hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên mua nhận nhà theo đúng thỏa thuận ghi trong hợp đồng;

c) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

d) Các quyền khác do hai bên thoả thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

Về nguồn cung cấp điện, nước sinh hoạt (*ghi rõ là do các cơ quan chức năng địa phương hay do bộ phận quản lý dự án cung cấp*).....

b) Thiết kế căn hộ và thiết kế công trình tuân thủ các quy định về pháp luật xây dựng (thiết kế căn hộ và quy hoạch xây dựng sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền);

c) Kiểm tra, giám sát việc xây dựng căn hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

d) Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua. Thực hiện bảo hành đối với căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Chuyển giao căn hộ cho Bên mua đúng thời hạn kèm theo bản vẽ thiết kế tầng nhà có căn hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến căn hộ.

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

g) Có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ cho Bên mua và bàn giao cho Bên mua các giấy tờ có liên quan đến căn hộ (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận);

h) Có trách nhiệm 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 khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

i) Các nghĩa vụ khác do các bên thoả thuận:.....

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thoả thuận và bản vẽ hồ sơ theo đúng thời hạn nêu tại Điều 8 của hợp đồng này.

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này);

c) 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;

d) Yêu cầu Bên bán hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo nội dung dự án nhà chung cư đã phê duyệt;

đ) 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 bán;

e) Các quyền khác do hai bên thoả thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

- a) Thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này;
- b) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật bên mua phải nộp như thỏa thuận nêu tại Điều 6 của hợp đồng này;
- c) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc...
- d) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh...) và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại các khoản 4, 5 và khoản 6 Điều 11 của hợp đồng này;
- đ) Chấp hành các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- e) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- g) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định tại Điều 1 của Luật Nhà ở;
- h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.....

Điều 6. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp

Các bên mua bán thỏa thuận trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính khi mua bán căn hộ và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ.

Điều 7. Chậm trễ trong việc thanh toán và chậm trễ trong việc bàn giao căn hộ

Thỏa thuận cụ thể trách nhiệm của Bên mua nếu chậm trễ thanh toán và trách nhiệm của Bên bán nếu chậm trễ bàn giao căn hộ (chấm dứt hợp đồng; phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện khi vi phạm....).

Điều 8. Giao nhận căn hộ

- 1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho Bên mua vào thời gian (ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ):.....
- 2. Căn hộ phải được sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

- 1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ theo đúng quy định.
- 2. 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 quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc 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 căn hộ 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 pháp luật về bảo hành nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ đó.
2. Trong trường hợp chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán nhưng Bên mua thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho người thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục theo quy định.
3. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 của Điều này, người mua nhà ở hoặc người nhận chuyển nhượng hợp đồng đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

Điều 11. Cam kết đối với phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và các công trình dịch vụ của tòa nhà chung cư

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn căn hộ làm² sàn. Bên mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư là⁽¹⁾:
.....
2. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán⁽²⁾:
.....
3. Các 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...).....
4. Mức kinh phí đóng góp cho quản lý vận hành nhà chung cư là:.....đồng/ tháng. Mức kinh phí này có thể điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với thực tế, được Hội nghị nhà chung cư thông qua và không vượt quá mức giá trần do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư này quy định (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác).
5. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi..., chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng)đồng/01tháng hoặc đồng/01lượt;
6. Các thỏa thuận khác (nếu có):.....

Điều 12. Chấm dứt Hợp đồng

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

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.
2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quángày (tháng) theo thỏa thuận tại Điều 2 và Điều 7 của hợp đồng này.
3. Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ quá.....ngày (tháng) theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 7 và Điều 8 của hợp đồng này.
4. Các thỏa thuận khác.....

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên bán cam kết căn hộ nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.
2. Bên mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở.
3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung một số nội dung của hợp đồng này thì các bên lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và có giá trị pháp lý như hợp đồng này.
4. Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và bảng danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài căn hộ đính kèm là một phần không thể tách rời của hợp đồng này.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định tại hợp đồng này.

Điều 14. 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)

Điều 15. Giải quyết tranh chấp

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

Điều 16. 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 như nhau, mỗi bên giữbản, bản lưu tại cơ quan thuế,bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ.

(Trong trường hợp Bên bán, Bên mua là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có thể thỏa thuận lập thêm hợp đồng bằng Tiếng Anh, các bản Hợp đồng bằng tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị như nhau)./.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

BÊN BÁN

(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp bán nhà)

Ghi chú:

(1) Ghi rõ những nội dung thuộc quyền sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định (như hành lang, lối đi chung, cầu thang, nơi để xe, thiết bị chống cháy.....); ghi rõ những diện tích khác như phòng họp chung, công trình dịch vụ thuộc sở hữu chung của nhà chung cư... (nếu có).

(2) Ghi rõ phần diện tích trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của Bên bán (nếu có). Trường hợp có thoả thuận trích kinh phí thu được từ phần kinh doanh dịch vụ thuộc sở hữu của Bên bán cho việc quản lý vận hành nhà chung cư thì cũng phải ghi cụ thể.