

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

--- * ---

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ NHÀ CHUNG CƯ

Số:

Lập tại:

Ngày:

Hợp Đồng này được lập và ký ngày ...tháng...năm.....giữa:

Bên Bán Nhà, Công Trình Xây Dựng: [Tên đăng ký]

Trụ sở chính: [...]

GCNĐKKD số: [...]

Được cấp bởi: [...]

Điện thoại: [...]

Fax: [...]

Đại diện bởi: [...]

Chức vụ: [...]

Sau đây được gọi là “Bên A”.

Bên Mua Nhà, Công Trình Xây Dựng: [Tên đăng ký]

Trụ sở chính: [...]

GCNĐKKD số: [...]

Được cấp bởi: [...]

Điện thoại: [...]

Fax: [...]

Đại diện bởi: [...]

Chức vụ: [...]

Sau đây được gọi là “Bên B”.

Bên A và Bên B (sau đây gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “Các Bên”) đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng (“Hợp Đồng”) với những điều khoản như sau:

Điều 1. Các thông tin về nhà, công trình xây dựng

Loại nhà, công trình xây dựng (biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng không phải nhà ở như tòa nhà văn phòng, khách sạn,...):...

Vị trí nhà, công trình xây dựng: ...

Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà, công trình xây dựng: ...

Quy mô của nhà, công trình xây dựng:

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

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

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

Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với nhà, công trình xây dựng là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư: ...

Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà, công trình xây dựng: ...

Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà: ...

Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): ...

Các thông tin khác ...

Điều 2. Giá bán nhà, công trình xây dựng

Giá bán nhà, công trình xây dựng là đồng

(Bằng chữ:).

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu bên bán thuộc diện phải nộp thuế VAT) và phí bảo trì (nếu có).

(Nếu giá bán là đơn giá trên m² sàn thì diện tích sàn phải tính theo thông thủy)

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

Phương thức thanh toán: Bên B Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo các thông tin dưới đây:

Chủ tài khoản : [...]

Tài khoản số : [...]

Tại Ngân hàng : [...]

Thời hạn thanh toán: [...].

[Lựa chọn 1]

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

[Lựa chọn 2]

Thanh toán nhiều lần

Lần 1:

Lần 2:

....

(Bên bán chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).

Điều 4. Thời hạn giao, nhận nhà công trình xây dựng và hồ sơ kèm theo

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

Các thỏa thuận khác ...

Điều 5. Bảo hành

Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua. Trường hợp nhà, công trình xây dựng đang trong thời hạn bảo hành thì bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Thời hạn bảo hành: (Căn cứ theo quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản 2014).

Thỏa thuận về hết thời hạn bảo hành: ...

Các thỏa thuận khác:

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

Quyền của Bên bán:

Yêu cầu Bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

Yêu cầu Bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ.....);

Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra;

Các quyền khác

Nghĩa vụ của Bên bán:

Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có);

Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua;

Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này, đảm bảo chất lượng. Giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng;

Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này;

Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật (nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác....);

Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận: ...

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

Quyền của Bên mua:

Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

Yêu cầu bên bán giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng (áp dụng tương tự khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng này);

Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này;

Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng;

Các quyền khác: ...

Nghĩa vụ của Bên mua:

Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận là:.....

Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

Các nghĩa vụ khác: ...

Điều 8. Bảo mật

Mỗi Bên sẽ không tiết lộ bất cứ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng này hoặc của Bên còn lại cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên còn lại, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Mỗi Bên cam kết có biện pháp phù hợp để đảm bảo rằng những nhân viên có liên quan của mình cũng tuân thủ quy định này và sẽ chịu trách nhiệm trong trường hợp có bất cứ hành vi nào vi phạm quy định này. Điều khoản này sẽ vẫn có hiệu lực kể cả sau khi Hợp Đồng này hết hạn hoặc chấm dứt.

Điều 9. Bất khả kháng

Bất khả kháng là những sự kiện khách quan nằm ngoài sự kiểm soát của các bên bao gồm nhưng không giới hạn ở: động đất, bão, lũ lụt, gió lốc, sóng thần, lở đất, hỏa hoạn, chiến tranh hay đe dọa chiến tranh... hoặc các thảm họa khác không thể lường trước được; hoặc sự thay đổi của luật pháp bởi chính quyền Việt Nam.

Khi một bên không thể thực hiện tất cả hay một phần của nghĩa vụ Hợp đồng do sự kiện bất khả kháng gây ra một cách trực tiếp, Bên này sẽ không được xem là vi phạm Hợp đồng nếu đáp ứng được tất cả những điều kiện sau:

Bất khả kháng là nguyên nhân trực tiếp của sự gián đoạn hoặc trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ; và

Bên bị gặp phải sự kiện bất khả kháng đã nỗ lực để thực hiện nghĩa vụ của mình và giảm thiểu thiệt hại gây ra cho Bên kia bởi sự kiện bất khả kháng; và

Tại thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng, bên gặp phải sự kiện bất khả kháng phải thông báo ngay cho bên kia cũng như cung cấp văn bản thông báo và giải thích về lý do gây ra sự gián đoạn hoặc trì hoãn thực hiện nghĩa vụ.

Điều 10. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng

Vi phạm của Bên mua:

Bên mua chậm nộp tiền mua nhà thì phải trả lãi trên khoản tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến khi Bên bán nhận được số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất(mức lãi suất do hai bên thỏa thuận) nhưng không vượt quá 8% giá trị của phần chậm thanh toán này.

Trong vòngngày (do hai bên thỏa thuận) kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên bán sẽ gửi cho Bên mua tối đa 02 văn bản thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán bao gồm nợ gốc và khoản lãi phát sinh do chậm thanh và gia hạn thời hạn thanh toán (nếu có). Kết thúc thời hạn theo yêu cầu của Bên bán mà Bên mua vẫn không thanh toán đầy đủ cho Bên bán thì Bên bán có quyền gửi thông báo bằng văn bản cho Bên mua về việc chấm dứt hợp đồng này. Hợp đồng tự động chấm dứt sau 05 ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo mà không cần sự đồng ý của Bên mua.

Trong vòng 05 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà, nếu Bên mua không chịu nhận bàn giao nhà, Bên bán có quyền gửi thông báo bằng văn bản cho Bên mua về việc chấm dứt hợp đồng này.

Trên cơ sở chấm dứt hợp đồng, Bên bán có quyền giao kết hợp đồng mua bán với bên khác. Toàn bộ số tiền Bên mua đã nộp cho Bên bán tính đến ngày chấm dứt hợp đồng sẽ được hoàn trả lại cho Bên mua sau khi đã trừ đi khoản phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 8% giá trị Hợp đồng, các loại thuế, phí đã nộp cho cơ quan nhà nước và các khoản chi phí khác mà Bên bán phải chịu phát sinh do Bên mua chậm thanh toán tiền mua nhà.

Việc hoàn trả lại số tiền mua nhà được thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo chấm dứt thực hiện hợp đồng thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Mua theo các thông tin dưới đây:

Chủ tài khoản : [...]

Tài khoản số : [...]

Tại Ngân hàng : [...]

Nếu tổng số tiền Bên mua đã nộp cho Bên bán tính đến ngày chấm dứt hợp đồng ít hơn tổng các chi phí Bên bán phải chịu thì Bên mua phải hoàn trả số tiền chênh lệch cho Bên bán trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên bán.

Vi phạm của Bên bán:

Nếu Bên bán chậm bàn giao nhà theo quy định tại khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng, Bên bán phải chịu phạt vi phạm với mức phạt(do hai bên thỏa thuận) nhưng không vượt quá 8% trên tổng số tiền Bên mua đã trả cho Bên bán trừ trường hợp việc chậm bàn giao nhà có nguyên nhân từ sự vi phạm Hợp đồng của Bên mua hoặc do sự kiện bất khả kháng.

Bên bán phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên mua trong trường hợp chất lượng thi công nhà không đảm bảo.

Trong vòngngày (do hai bên thỏa thuận) kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà, Bên bán không bàn giao nhà đúng thỏa thuận cho Bên mua (trừ trường hợp bất khả kháng) thì Bên mua có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng này.

Trên cơ sở chấm dứt hợp đồng, Bên bán phải hoàn trả toàn bộ số tiền Bên mua đã nộp cho Bên bán tính đến ngày chấm dứt hợp đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại mà Bên mua phải gánh chịu do vi phạm của Bên bán gây ra.

Việc hoàn trả lại số tiền mua nhà cho Bên mua được thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên mua gửi thông báo chấm dứt thực hiện hợp đồng thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Mua theo các thông tin dưới đây:

Chủ tài khoản : [...]

Tài khoản số : [...]

Tại Ngân hàng : [...]

Điều 11. Hiệu lực và chấm dứt Hợp đồng

Hợp Đồng này có hiệu lực từ [...] đến [...].

Hợp Đồng này sẽ chấm dứt trước thời hạn trong những trường hợp sau:

Nếu các bên đồng ý chấm dứt bằng văn bản.

Nếu bất cứ vi phạm Hợp đồng nào không được khắc phục trong thời hạn [...] ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu khắc phục từ Bên không vi phạm. Trong trường hợp này, Bên không vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên vi phạm.

Nếu sự kiện bất khả kháng kéo dài quá [...] ngày kể từ ngày phát sinh, Hợp Đồng này có thể được chấm dứt dựa trên văn bản thông báo của một Bên cho Bên còn lại.

Điều 12. Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp có bất cứ mâu thuẫn nào phát sinh từ Hợp Đồng này, Các Bên sẽ ưu tiên giải quyết vấn đề bằng thương lượng. Nếu không thể giải quyết được trong vòng 30 ngày, vấn đề sẽ được giải quyết bởi Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo quy tắc tổ tụng của Trung tâm này, địa điểm tiến hành giải quyết bằng trọng tài là thành phố Hồ Chí Minh. Bên thua kiện phải thanh toán tất cả các chi phí liên quan đến việc giải quyết tranh chấp cho Bên thắng kiện (bao gồm cả chi phí luật sư).

Điều 13. Điều khoản chung

Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

Mọi sửa đổi hoặc bổ sung Hợp Đồng đều phải được lập thành văn bản và ký duyệt bởi người có thẩm quyền của mỗi Bên.

Mỗi Bên không được phép chuyển giao bất cứ quyền, nghĩa vụ nào trong Hợp Đồng này cho bất cứ bên thứ ba nào mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên còn lại.

Hợp Đồng này sẽ được lập thành [...] bản có giá trị như nhau, mỗi Bên giữ [...] bản để thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B