

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ

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

Số: 76/2015/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 10 tháng 9 năm 2015

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

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

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Kinh doanh bất động sản, bao gồm các nội dung về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; về các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản; về chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn; về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.
2. Cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

ĐIỀU KIỆN CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 3. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp

luật về hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ các trường hợp sau:

- a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên quy định tại Điều 5 Nghị định này;
- b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản quy định tại Chương IV Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thuộc diện có vốn pháp định quy định tại Khoản 1 Điều này phải chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của số vốn pháp định.

Điều 4. Căn cứ xác định mức vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Mức vốn pháp định quy định tại Điều 3 Nghị định này được xác định căn cứ vào số vốn điều lệ của doanh nghiệp, hợp tác xã theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về hợp tác xã. Doanh nghiệp, hợp tác xã không phải làm thủ tục đăng ký xác nhận về mức vốn pháp định.

Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bao gồm:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản mà không phải do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh và trường hợp hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh nhưng dự án có tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất).

2. Tổ chức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng do phá sản, giải thể, chia tách.

3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) và các tổ chức, cá nhân khác chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản, bán nhà, công trình xây dựng đang bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ.

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng để xử lý tài sản theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xử lý tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua mà không phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về nhà ở.

6. Các cơ quan, tổ chức khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản công.

7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc sở hữu của mình.

Mục 2

CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG MẪU TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 6. Các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản

Các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo Nghị định này bao gồm:

1. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 02 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 03 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo Mẫu số 04a và Mẫu số 04b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

5. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo Mẫu số 05 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 7. Áp dụng các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản

1. Hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo Nghị định này là để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng.

2. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các điều, khoản trong hợp đồng mẫu nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính đã được quy định tại Điều 18, Điều 47 và Điều 53 Luật Kinh doanh bất động sản. Nội dung cụ thể trong hợp đồng do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật.

Mục 3
CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG
THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN

Điều 8. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn

1. Bên thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn theo quy định tại Mục 4 Chương II Luật Kinh doanh bất động sản có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đó cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận) cho bên thuê mua chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có quyền chuyển nhượng tiếp hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận.

3. Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng thì phải chuyển nhượng toàn bộ hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký với bên cho thuê mua. Đối với trường hợp là nhà ở thì thực hiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua từng căn nhà riêng lẻ hoặc từng căn hộ; trường hợp hợp đồng thuê mua nhiều căn nhà riêng lẻ hoặc nhiều căn hộ thì phải chuyển nhượng toàn bộ số căn nhà hoặc căn hộ trong hợp đồng đó.

Điều 9. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn

Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng thì phải được lập thành văn bản và phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực văn bản chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 2 Điều này; việc nộp thuế; việc xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể như sau:

1. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng soạn thảo văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo Mẫu số 06 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này hoặc do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của các bên. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng do hai bên ký kết được lập thành 04 bản và có công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Khoản 2 Điều này (01 bản để bên cho thuê mua lưu; 01 bản nộp cho cơ quan thuế; 01 bản bên chuyển nhượng hợp đồng lưu; 01 bản bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lưu).

2. Việc công chứng, chứng thực văn bản chuyển nhượng hợp đồng thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là hộ gia đình, cá nhân, tổ chức không phải là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải có công chứng hoặc chứng thực. Hồ sơ để công chứng hoặc chứng thực gồm các giấy tờ sau:

- Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với bên cho thuê mua và văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó đối với trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi (bản chính);

- Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc hộ chiếu nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó (bản sao có chứng thực hoặc bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu);

- Các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

b) Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì việc công chứng hoặc chứng thực văn bản chuyển nhượng hợp đồng do các bên thỏa thuận. Nếu thỏa thuận có công chứng, chứng thực thì việc công chứng hoặc chứng thực được thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản này;

c) Tổ chức hành nghề công chứng, Cơ quan chứng thực có trách nhiệm công chứng, chứng thực vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo thời hạn quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

3. Các bên trong chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí cho việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật.

4. Việc xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng được thực hiện như sau:

a) Các bên có trách nhiệm nộp các giấy tờ sau cho bên cho thuê mua:

- Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với bên cho thuê mua (bản chính);

- Văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp không có công chứng, chứng thực thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó đối với trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi;

- Biên lai nộp thuế hoặc được miễn thuế theo quy định pháp luật về thuế (bản chính);

- Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc hộ chiếu nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó (bản sao có chứng thực hoặc bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu).

b) Bên cho thuê mua có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng trong thời hạn tối đa là 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng và giao lại cho bên nộp hồ sơ các giấy tờ đã nộp, trong đó có 02 văn bản chuyển nhượng đã có xác nhận (01 bản cho bên chuyển nhượng hợp đồng và 01 bản cho bên nhận chuyển nhượng hợp đồng) và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng đó. Bên cho thuê mua có trách nhiệm lưu một bộ hồ sơ (bản sao) chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điểm a Khoản này, trong đó có 01 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng.

5. Kể từ ngày văn bản chuyển nhượng hợp đồng được bên cho thuê mua xác nhận, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua theo hợp đồng thuê mua đã được bên cho thuê mua ký kết.

6. Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ 2 trở đi cũng phải thực hiện việc chuyển nhượng như trường hợp chuyển nhượng hợp đồng lần đầu.

7. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

8. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngoài các giấy tờ theo quy định của pháp luật về đất đai, bên đề nghị cấp giấy chứng nhận phải nộp thêm cho cơ quan cấp giấy chứng nhận các giấy tờ sau:

a) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với bên cho thuê mua (bản chính);

b) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng đã có xác nhận của bên cho thuê mua (bản chính).

Mục 4

CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN, THUÊ MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Điều 10. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Bên mua, bên thuê mua chưa nhận bàn giao nhà ở hoặc đã nhận bàn giao nhà ở có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng có quyền chuyển nhượng tiếp hợp đồng mua bán, thuê mua cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận.

3. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì phải chuyển nhượng hợp đồng theo từng căn nhà riêng lẻ hoặc từng căn hộ; đối với trường hợp hợp đồng mua bán, thuê mua nhiều căn nhà riêng lẻ hoặc nhiều căn hộ thì phải chuyển nhượng toàn bộ số căn nhà hoặc căn hộ trong hợp đồng đó.

Điều 11. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 9 của Nghị định này. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo Mẫu số 07 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngoài các giấy tờ theo quy định của pháp luật về đất đai, bên đề nghị cấp giấy chứng nhận phải nộp thêm cho cơ quan cấp giấy chứng nhận các giấy tờ sau:

a) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký lần đầu với bên cho thuê mua (bản chính);

b) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng đã có xác nhận của bên cho thuê mua (bản chính).

Mục 5

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 12. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định việc đầu tư cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh thực hiện như sau:

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng gửi 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cụ thể như sau:

a) Đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở là Sở Xây dựng;

b) Đối với các loại dự án bất động sản khác là Sở quản lý chuyên ngành do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bao gồm:

a) Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án của chủ đầu tư chuyển nhượng theo Mẫu số 08a và 08b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Hồ sơ dự án, phần dự án đề nghị cho chuyển nhượng bao gồm:

- Văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao có chứng thực);

- Quyết định phê duyệt dự án, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng (bản sao có chứng thực);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của toàn bộ hoặc phần dự án đề nghị chuyển nhượng (bản sao có chứng thực).

c) Báo cáo quá trình thực hiện dự án của chủ đầu tư chuyển nhượng đến thời điểm chuyển nhượng theo Mẫu số 09a và 09b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

d) Hồ sơ của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng bao gồm:

- Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo Mẫu số 10a và 10b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có vốn điều lệ đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 3 Nghị định này (bản sao có chứng thực), trừ trường hợp nhà đầu tư nước ngoài chưa thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Văn bản chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đất đai. Trường hợp chưa có văn bản chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đất đai thì phải có văn bản xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập hoặc báo cáo tài chính đã được kiểm toán về mức vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm nhận chuyển nhượng hoặc năm trước liền kề năm nhận chuyển nhượng) đối với doanh nghiệp đang hoạt động; đối với doanh nghiệp mới thành lập thì nếu số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp,

nếu số vốn là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá hoặc thẩm định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá, thẩm định giá tài sản của doanh nghiệp.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan đầu mối quy định tại Khoản 1 Điều này có trách nhiệm lấy ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục thuế và Sở quản lý chuyên ngành, tổ chức thẩm định theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng. Trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan chuyên môn được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư chuyển nhượng biết rõ lý do.

4. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (theo Mẫu số 11 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này), các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án hoặc phần dự án. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng có trách nhiệm tiếp tục triển khai dự án hoặc phần dự án ngay sau khi nhận bàn giao. Chủ đầu tư chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hồ sơ dự án hoặc một phần dự án, có biên bản bàn giao kèm theo danh mục hồ sơ.

Trước khi làm thủ tục bàn giao, chủ đầu tư chuyển nhượng phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng (nếu có) và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trước 15 ngày (ít nhất 03 số liên tiếp của một tờ báo phát hành tại địa phương hoặc một đài truyền hình địa phương hoặc Trung ương và trang thông tin điện tử của cơ quan đầu mối (nếu có) về việc chuyển nhượng dự án hoặc phần dự án, quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan. Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến dự án hoặc một phần dự án chuyển nhượng thì chủ đầu tư chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

5. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án hoặc một phần dự án được phép chuyển nhượng thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 13. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh thực hiện như sau:

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng gửi 01 bộ hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án.

2. Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ quản lý chuyên ngành và tổ chức thẩm định theo quy định tại Điều 14 Nghị định này để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Các nội dung khác trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 12 Nghị định này.

Điều 14. Thẩm định và cho ý kiến về hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án

1. Nội dung thẩm định và cho ý kiến về hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

a) Về hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định này;

b) Về điều kiện của dự án, phần dự án chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 1 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản;

c) Về điều kiện của chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản;

d) Về điều kiện của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 3 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

2. Cơ quan đầu mối thẩm định quy định tại Khoản 1 Điều 12 và cơ quan có trách nhiệm cho ý kiến về hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại Khoản 3 Điều 12 và Khoản 2 Điều 13 Nghị định này phải có ý kiến về các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này, trong đó nêu rõ ý kiến về việc dự án, phần dự án đã đủ điều kiện chuyển nhượng. Trường hợp chưa đủ điều kiện được chuyển nhượng thì phải nêu rõ lý do để cơ quan chủ trì thẩm định trả lời cho chủ đầu tư chuyển nhượng biết rõ lý do.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 15. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2015.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

Điều 16. Xử lý chuyển tiếp

1. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ điều kiện về vốn pháp định theo quy định tại Nghị định này được tiếp tục hoạt động, nhưng phải bổ sung đủ điều kiện về vốn pháp định theo quy định của Nghị định này trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2015 nếu tiếp tục kinh doanh bất động sản.

2. Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án và các hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản đã ký trước ngày 01 tháng 7 năm 2015 thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.

3. Các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, chuyển nhượng dự án, các văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã ký kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được tiếp tục thực hiện mà không phải ký lại theo các hợp đồng mẫu và theo trình tự, thủ tục của Nghị định này.

Điều 17. Trách nhiệm thi hành

Các 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 và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Nguyễn Tấn Dũng

Phụ lục

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 76/2015/NĐ-CP
ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ)*

| TT | Nội dung |
|------------|---|
| Mẫu số 01 | Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn (hoặc hình thành trong tương lai) |
| Mẫu số 02 | Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng có sẵn (hoặc hình thành trong tương lai) |
| Mẫu số 03 | Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn (hoặc hình thành trong tương lai) |
| Mẫu số 04a | Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất |
| Mẫu số 04b | Hợp đồng cho thuê (cho thuê lại) quyền sử dụng đất |
| Mẫu số 05 | Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án (hoặc một phần dự án) |
| Mẫu số 06 | Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn |
| Mẫu số 07 | Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai |
| Mẫu số 08a | Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án |
| Mẫu số 08b | Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng một phần dự án |
| Mẫu số 09a | Báo cáo quá trình thực hiện dự án |
| Mẫu số 09b | Báo cáo quá trình thực hiện dự án và một phần dự án chuyển nhượng |
| Mẫu số 10a | Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án |
| Mẫu số 10b | Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng một phần dự án |
| Mẫu số 11 | Quyết định về chấp thuận chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án) |

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN
(HOẶC HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI)

Số...../HĐ

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày..... tháng..... năm.....;

Căn cứ Nghị định số...../2015/NĐ-CP ngày.... tháng..... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý khác;

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên doanh nghiệp:.....

- Địa chỉ:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:.....

- Mã số doanh nghiệp:

- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:

- Số điện thoại liên hệ:

- Số tài khoản (nếu có):..... Tại ngân hàng:

- Mã số thuế:

II. BÊN MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (bà)¹:

- Số CMND (hộ chiếu):..... Cấp ngày...../...../....., tại.....

- Hộ khẩu thường trú:

- Địa chỉ liên hệ:.....

¹ Nếu bên mua là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó, số điện thoại liên hệ, số tài khoản (nếu có), mã số thuế.

- 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, công trình xây dựng với các nội dung sau đây:

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

1. 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,.....*):

2. Vị trí nhà, công trình xây dựng:.....
(Đối với hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì ghi rõ tên dự án, tên tòa nhà, tên lô đất theo quy hoạch đã được duyệt).

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

4. 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.....).

5. 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.

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

7. 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.

8. Đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì phải ghi rõ số, ngày tháng của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, số ngày tháng văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, bản sao văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.

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

10. 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

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (theo pháp luật về thanh toán):.....

2. Thời hạn thực hiện thanh toán:

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

b) Thanh toán nhiều lần

- Lần 1:

- Lần 2:

.....

3. Trường hợp mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 như sau:

a) Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản 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 nhà, công trình xây dựng 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;

Trong mọi trường hợp khi bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

b) Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

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

1. 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 khác²). Việc bàn giao nhà, công trình xây dựng phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai từ chủ đầu tư (bên bán) mà Bên mua có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Điều..... của Nghị định số..... Bên bán không được thu thêm bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng khi xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên mua.

3. Các thỏa thuận khác.....

Điều 5. Bảo hành (theo quy định tại Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản)

1. 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.

2. Thời hạn bảo hành:..... (Thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng, về nhà ở).

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

4. Các thỏa thuận khác:.....

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán (theo quy định tại Điều 21 Luật Kinh doanh bất động sản) cụ thể:

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

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

c) 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.....);

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

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

e) Các quyền khác.....

² Trường hợp các bên thỏa thuận bàn giao nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà, công trình xây dựng theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

a) Giai đoạn 1:.....

b) Giai đoạn 2:.....

c) Giai đoạn 3:.....

2. Nghĩa vụ của Bên bán (theo quy định tại Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản) cụ thể:

a) Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có)³;

(Đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung: Bên bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu).

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

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

d) 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 lượng⁴. 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;

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

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

g) 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....);

h) Trường hợp mua nhà hình thành trong tương lai bên bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng, và tạo điều kiện cho bên mua kiểm tra công trình;

i) Chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên mua theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng.

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

³ Nếu mua bán nhà ở là căn hộ nhà chung cư thì Bên bán phải thông báo cho Bên mua biết rõ các quyền và nghĩa vụ đối với phần diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng của căn hộ mua bán và quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư đó).

⁴ Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng xây dựng nhà, công trình xây dựng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà, công trình xây dựng mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua (theo quy định tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng⁵;

b) 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 2 Điều 6 của Hợp đồng này);

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

d) 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;

đ) Trường hợp mua nhà hình thành trong tương lai bên mua có quyền yêu cầu bên bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;

e) Các quyền khác:.....

2. Nghĩa vụ của Bên mua (theo Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản)

a) 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;

b) 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 này⁶;

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

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

đ) Các nghĩa vụ khác:

Điều 8. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các hành vi vi phạm hợp đồng mà các bên phải chịu trách nhiệm trước bên kia (đối với bên mua: Chậm nộp tiền mua nhà, không chịu nhận bàn giao nhà...; đối với bên bán: Chậm bàn giao nhà, chất lượng thi công không đảm bảo...).

⁵ Nếu bên mua tự đi làm thủ tục thì bên mua có quyền yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng.

⁶ Trường hợp mua nhà, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.

Điều 9. Phạt vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp phạt do vi phạm hợp đồng.

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý

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

-

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

-

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng.

4. Các thỏa thuận khác

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các 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 các bên không thương lượng được thì thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày..... (hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng chứng nhận hoặc được UBND chứng thực đối với trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực).

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ..... bản,..... bản lưu tại cơ quan thuế,..... và..... bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với nhà và công trình./.

BÊN BÁN

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

BÊN MUA

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

**Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực
của cơ quan nhà nước có thẩm quyền⁷**

⁷ Đối với trường hợp phải chứng thực hoặc công chứng theo quy định pháp luật.

Mẫu số 02

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN
(HOẶC HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI)

Số...../HD

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày..... tháng..... năm.....;

Căn cứ Nghị định số:...../2015/NĐ-CP ngày..... tháng..... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý khác;

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Tên doanh nghiệp.....
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:.....
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản (nếu có):..... Tại ngân hàng:
- Mã số thuế:

II. BÊN THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Ông (bà)¹:
- Số CMND (hộ chiếu):..... Cấp ngày:...../...../..... Tại:
- Hộ khẩu thường trú:

¹ Nếu bên thuê là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó, số điện thoại liên hệ, số tài khoản (nếu có), mã số thuế.

- 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 cho thuê nhà, công trình xây dựng với các nội dung sau đây:

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

1. Loại nhà, công trình xây dựng:.....
2. Vị trí, địa điểm nhà, công trình xây dựng:.....
3. Hiện trạng về chất lượng nhà, công trình:
4. Diện tích của nhà, công trình xây dựng
 - Tổng diện tích sàn xây dựng cho thuê:..... m²
 - Tổng diện tích sử dụng đất:..... m², trong đó:
 - Sử dụng riêng:..... m²;
 - Sử dụng chung (nếu có):..... m²
5. Trang thiết bị kèm theo:.....

Điều 2. Giá cho thuê nhà, công trình xây dựng

1. Giá cho thuê nhà, công trình xây dựng là.....
Việt Nam đồng/tháng (hoặc Việt Nam đồng/năm).
 (Bằng chữ:.....).

Giá cho thuê này đã bao gồm: Chi phí bảo trì, quản lý vận hành nhà, công trình xây dựng 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.....

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

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

2. Thời hạn thực hiện thanh toán:

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

1. Thời hạn cho thuê nhà, công trình xây dựng:.....
2. Thời điểm giao nhận nhà: Ngày..... tháng..... năm
3. Hồ sơ kèm theo:

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê

1. Quyền của bên cho thuê (theo Điều 26 của Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng 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, công trình xây dựng 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, công trình xây dựng 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 Khoản 1 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản;

g) Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê;

h) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (*nhưng không được trái các quy định pháp luật và đạo đức xã hội*).....

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê (theo Điều 27 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê;

c) Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng 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.....

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

1. Quyền của bên thuê (theo Điều 28 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Yêu cầu bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng 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, công trình xây dựng;

c) Được đổi nhà, công trình xây dựng 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, công trình xây dựng 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, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng 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 Khoản 2 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản;

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận.....

2. Nghĩa vụ của Bên thuê (theo Điều 29 của Luật Kinh doanh bất động sản)

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

c) Sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích và sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra;

d) Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng (Điều 4);

đ) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý 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.....

Điều 7. 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, hỏa hoạn, 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:.....

Điều 8. Phạt vi phạm hợp đồng

Do các bên thỏa thuận:

Điều 9. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng và các biện pháp xử lý

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

-
-

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

-
-

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng:

4. Các thỏa thuận khác:

Điều 10. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các 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 các bên không thương lượng được thì thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày..... (hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng hoặc chứng thực đối với trường hợp cá nhân cho thuê nhà, công trình xây dựng có thời hạn từ 06 tháng trở lên).

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ.... bản,.... và.... bản lưu tại cơ quan thuế./.

BÊN CHO THUÊ

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

BÊN THUÊ

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

**Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực
của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền²**

² Đối với trường hợp phải chứng thực hoặc công chứng theo quy định pháp luật.

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN
(HOẶC HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI)

Số:...../HD

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày..... tháng..... năm.....;

Căn cứ Nghị định số:...../2015/NĐ-CP ngày..... tháng..... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ pháp lý khác.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản (nếu có):..... Tại ngân hàng:
- Mã số thuế:

II. BÊN THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên thuê mua):

Ông (bà)¹:.....

- Số CMND (hộ chiếu):..... Cấp ngày:...../...../..... Tại:

- Hộ khẩu thường trú:

¹ Nếu bên thuê mua là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó, số điện thoại liên hệ, số tài khoản (nếu có), mã số thuế.

- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế (nếu có):.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng với các nội dung sau:

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

1. 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.....*):

2. Vị trí nhà, công trình xây dựng:.....
(*Đối với hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì ghi rõ tên dự án, tên tòa nhà, tên lô đất theo quy hoạch đã được duyệt*).

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

4. 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....*).

5. 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.

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

7. 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.

8. Đối với hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì phải ghi rõ số, ngày tháng của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, số ngày tháng văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, bản sao văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

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

Điều 2. Giá thuê mua, các chi phí liên quan và phương thức, thời hạn thanh toán

Giá thuê mua (bao gồm tiền thuê và tiền mua nhà):.....

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán:

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (theo pháp luật về thanh toán):.....

2. Thời hạn thực hiện thanh toán:

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

b) Thanh toán nhiều lần

- Lần 1:

- Lần 2:

.....

3. Trường hợp thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 như sau:

a) Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản 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 nhà, công trình xây dựng 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;

Trong mọi trường hợp khi bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua;

b) Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

Điều 4. Thời điểm giao nhận, thời hạn cho thuê mua và chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng

1. Thời điểm giao nhận nhà, công trình xây dựng là ngày..... tháng..... năm..... (hoặc trong thời hạn..... ngày (tháng) kể từ ngày ký kết hợp đồng).

2. Thời hạn cho thuê mua nhà, công trình xây dựng là..... năm (..... tháng), kể từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày..... tháng..... năm.....

3. Trường hợp Bên thuê mua chưa nhận bàn giao quyền sở hữu nhà ở hình thành trong tương lai từ chủ đầu tư (bên cho thuê mua) mà Bên thuê mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Điều..... của Nghị định số..... Bên cho thuê mua không được thu thêm bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng khi xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên thuê mua.

4. Sau thời hạn quy định tại Khoản 2 Điều này, nếu Bên thuê mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Bên cho thuê mua thì Bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên thuê mua trừ trường hợp hai bên thỏa thuận Bên thuê mua tự làm thủ tục.

5. Các thỏa thuận khác

Điều 5. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng đang cho thuê mua

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm sửa chữa nhà, công trình xây dựng cho bên thuê mua nếu nhà, công trình xây dựng có hư hỏng vì lý do khách quan không do lỗi của bên thuê mua gây ra.

2. Bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê mua các hư hỏng cần được sửa chữa. Trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của bên thuê mua, bên cho thuê mua có trách nhiệm phối hợp với bên thuê mua thực hiện việc sửa chữa các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu bên cho thuê mua chậm thực hiện việc bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Các thỏa thuận khác

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê mua

1. Quyền của Bên cho thuê mua (theo Điều 32 của Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên thuê mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng;

b) Yêu cầu bên thuê mua thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng;

c) Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Yêu cầu bên thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê mua gây ra trong thời gian thuê mua nhà, công trình xây dựng;

đ) Được bảo lưu quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng khi bên thuê mua chưa thanh toán đủ tiền thuê mua;

e) Yêu cầu bên thuê mua bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng (Yêu cầu Bên thuê mua sử dụng nhà, công trình xây dựng thuê mua đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà, công trình xây dựng thuê mua);

g) Các quyền khác.....

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua (theo Điều 33 của Luật Kinh doanh bất động sản):

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

(Đối với trường hợp thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung: Bên cho thuê mua có trách nhiệm xây dựng nhà theo đúng thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên thuê mua biết tiến độ xây dựng nhà và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên thuê mua kiểm tra việc xây dựng nhà, công trình xây dựng nếu có yêu cầu).

b) Thực hiện thủ tục thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật (phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà, công trình xây dựng thuê mua);

c) Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên thuê mua. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ có liên quan cho bên thuê mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận tại Hợp đồng này;

đ) Chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện các quy định về bảo lãnh trong thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho bên thuê mua theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng;

e) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và Bên mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này (hoặc thỏa thuận khác.....);

g) Bảo hành nhà, công trình xây dựng theo Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản;

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

i) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

k) Tạo điều kiện cho bên thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;

l) Các nghĩa vụ khác

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê mua

1. Quyền của Bên thuê mua (theo Điều 34 của Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng theo cam kết tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu bên cho thuê mua giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi kết thúc thời hạn thuê mua;

c) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;

d) Yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra;

đ) Yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra;

e) Có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua;

g) Các quyền khác.....

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua (theo Điều 35 của Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích theo thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Phối hợp với bên cho thuê mua thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

d) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua;

đ) Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua;

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

g) Thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;

h) Các nghĩa vụ khác

Điều 8. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các hành vi vi phạm hợp đồng mà các bên phải chịu trách nhiệm trước bên kia (đối với bên thuê mua: Chậm nộp tiền thuê mua nhà, không chịu nhận bàn giao nhà...; đối với bên cho thuê mua: chậm bàn giao nhà, chất lượng thi công không đảm bảo.....):.....

Các thỏa thuận khác.....

Điều 9. Phạt vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp phạt do vi phạm hợp đồng

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý

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

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:.....

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng:.....

4. Các thỏa thuận khác.....

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các 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 các bên không thương lượng được thì thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày..... (hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng hoặc chứng thực đối với trường hợp cá nhân cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có thời hạn từ 06 tháng trở lên).

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ..... bản,..... bản lưu tại cơ quan thuế và một bản để khi làm giấy chứng nhận quyền sở hữu./.

BÊN CHO THUÊ MUA

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

BÊN THUÊ MUA

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

Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền²

² Đối với trường hợp phải chứng thực hoặc công chứng theo quy định pháp luật.

Mẫu số 04a

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
Số...../HD

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số:...../2015/NĐ-CP ngày.... tháng..... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý 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:
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản (nếu có):..... Tại ngân hàng:
- Mã số thuế:

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Ông/Bà¹:
 - Sinh ngày:...../...../.....
 - Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu số:..... Cấp ngày:...../...../.....
- Tại.....

¹ Nếu bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó, số điện thoại liên hệ, số tài khoản (nếu có), mã số thuế.

- Quốc tịch (đối với người nước ngoài):.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Số điện thoại:.....
- Email:.....

(Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là cá nhân thì chỉ ghi thông tin về cá nhân. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân nhận chuyển nhượng. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc Quyền sử dụng đất là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức).

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Thông tin về thửa đất chuyển nhượng

1. Quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng đối với thửa đất theo:

.....
(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,....)

2. Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:

- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích:...../..... m² (Bằng chữ:.....)
- Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng:..... m²
 - + Sử dụng chung:..... m²
- Mục đích sử dụng:
- Thời hạn sử dụng:.....
- Nguồn gốc sử dụng:.....

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

3. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất 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:.....

4. Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:

a) Đất đã có hạ tầng kỹ thuật (*nếu là đất trong dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng*);

b) Đặc điểm nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:..... (*nếu có*).

Điều 2. Giá chuyển nhượng

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:..... đồng (bằng chữ:..... đồng Việt Nam).

(*Có thể ghi chi tiết bao gồm:*

- Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất:.....
- Giá trị chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật:
- Giá trị bán/chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất hoặc tài sản khác gắn liền với đất:
- Tiền thuế VAT:.....)

Điều 3. Phương thức thanh toán

1. Phương thức thanh toán:.....

2. Các thỏa thuận khác:.....

Điều 4. Thời hạn thanh toán

Thanh toán 1 lần hoặc nhiều lần do các bên thỏa thuận.

Điều 5. Bàn giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất

1. Bàn giao quyền sử dụng đất

a) Việc bàn giao quyền sử dụng đất được các bên lập thành biên bản;

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;
- Bản sao các giấy tờ pháp lý về đất đai:
- Các giấy tờ khác theo thỏa thuận:

c) Bàn giao trên thực địa:.....

(*Đối với trường hợp chuyển nhượng đất trong dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng 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

a) 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 (*nếu là chuyển nhượng đất trong dự án*);

b) 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;

c) 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;

3. Thời điểm bàn giao đất trên thực địa.....

4. Các thỏa thuận khác:.....

(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).

Điều 6. Trách nhiệm nộp thuế, lệ phí

1. Về thuế do Bên..... nộp

2. Về phí do Bên..... nộp

3. Các thỏa thuận khác:.....

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên

I. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

1. Quyền của bên chuyển nhượng (theo Điều 38 Luật Kinh doanh bất động sản):

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:

2. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng (theo Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản):

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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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:.....

II. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng:

1. Quyền của bên nhận chuyển nhượng (theo Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản):

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 làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) 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;

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:.....

2. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng (theo Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng;

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

d) Xây dựng nhà, công trình xây dựng tuân thủ đúng các quy định pháp luật và quy hoạch được duyệt;

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Các nghĩa vụ khác:.....

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Bên chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:.....

2. Bên nhận chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:.....

Điều 9. Phạt vi phạm hợp đồng

1. Phạt bên chuyển nhượng khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 1 Điều 8 của hợp đồng này như sau:

2. Phạt bên nhận chuyển nhượng khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 2 Điều 8 của hợp đồng này như sau:.....

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

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

-

-

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

-

-

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng.

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày..... (hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng chứng nhận hoặc được UBND chứng thực đối với trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực).

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ.....bản,.... bản lưu tại cơ quan thuế,.... và..... bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với nhà và công trình./.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

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

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

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

**Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực
của cơ quan nhà nước có thẩm quyền²**

² Đối với trường hợp phải công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật.

Mẫu số 04b

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ (CHO THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Số...../HĐ

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số:...../2015/NĐ-CP ngày..... tháng.... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý khác.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ (BÊN CHO THUÊ LẠI)

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản:..... tại ngân hàng
- Mã số thuế:

II. BÊN THUÊ (BÊN THUÊ LẠI)

- Ông/Bà¹:
 - Sinh ngày:...../...../.....
 - Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu số:..... Cấp ngày:...../...../.....
- Tại:.....

¹ Nếu bên thuê là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó, số điện thoại liên hệ, số tài khoản (nếu có), mã số thuế.

- Quốc tịch (đối với người nước ngoài):.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Số điện thoại:.....
- Email:.....

(Trường hợp bên thuê là cá nhân thì chỉ ghi thông tin về cá nhân. Trường hợp bên thuê là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân. Trường hợp bên thuê là vợ và chồng thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Trường hợp bên thuê là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức).

Hai bên đồng ý thực hiện việc cho thuê quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Thông tin về đất cho thuê (cho thuê lại)

1. Quyền sử dụng đất của Ông (bà) hoặc tổ chức:

(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

(Đối với hợp đồng cho thuê lại cần thêm thông tin về tổ chức, cá nhân đang có quyền sử dụng đất của thửa đất cho thuê)

2. Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:

- Thửa đất số:

- Tờ bản đồ số:

- Địa chỉ thửa đất:

- Diện tích:...../..... m² (bằng chữ:.....)

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng:..... m²

+ Sử dụng chung:..... m²

- Mục đích sử dụng:

- Thời hạn sử dụng:.....

- Nguồn gốc sử dụng:.....

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

3. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất 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):

4. Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:

a) Đất đã có hạ tầng kỹ thuật (*nếu là đất trong dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng*);

b) Đặc điểm nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:..... (*nếu có*).

5. Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có):

Điều 2. Giá thuê đất:.....

Điều 3. Phương thức thanh toán

1. Phương thức thanh toán:

2. Các thỏa thuận khác:

Điều 4. Thời hạn thanh toán

Thanh toán 1 lần hoặc nhiều lần do các bên thỏa thuận.....

Điều 5. Mục đích thuê đất

1. Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

.....

2. Bên thuê đất phải sử dụng đất đúng mục đích thuê theo Khoản 1 Điều này.

3. Thỏa thuận về cho thuê lại:.....

4. Thỏa thuận khác.....

Điều 6. Thời hạn thuê đất, thời điểm bàn giao

I. Thời hạn thuê đất:

1. Thời hạn thuê quyền sử dụng đất là:..... tháng (hoặc năm)

Thời hạn thuê bắt đầu từ ngày:

2. Gia hạn thời hạn thuê:.....

3. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hết hạn:

II. Thời điểm bàn giao đất:

1. Thời điểm bàn giao đất:.....

2. Giấy tờ pháp lý kèm theo gồm:.. ..

(Các bên tự thỏa thuận về điều kiện, thủ tục bàn giao đất, giấy tờ kèm theo của quyền sử dụng đất thuê).

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê

1. Quyền của bên cho thuê (theo Điều 42 của Luật Kinh doanh bất động sản)

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.....

2. Nghĩa vụ của bên cho thuê (theo Điều 43 của Luật Kinh doanh bất động sản)

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

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

1. Quyền của bên thuê (theo Điều 44 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được 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:

2. Nghĩa vụ của bên thuê (theo Điều 45 của Luật Kinh doanh bất động sản)

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:

Điều 9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Bên cho thuê phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:.....

.....

2. Bên thuê phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:.....

.....

Điều 10. Phạt vi phạm hợp đồng:

a) Phạt bên cho thuê khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 1 Điều 9 của Hợp đồng này như sau:.....

b) Phạt bên thuê khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng này như sau:

Điều 11. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

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

-

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

-

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng

-

Điều 12. Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày..... (hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng chứng nhận hoặc được UBND chứng thực đối với trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực).

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ..... bản,.... bản lưu tại cơ quan thuế,.... và..... bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với nhà và công trình./.

BÊN CHO THUÊ

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

BÊN THUÊ

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

**Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực
của cơ quan nhà nước có thẩm quyền²**

² Đối với trường hợp phải công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật.

Mẫu số 05

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
(HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN)
Số...../HĐKT

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số:...../2015/NĐ-CP ngày..... tháng..... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ văn bản cho phép chuyển nhượng dự án (một phần dự án)..... số..... ngày..... tháng..... năm..... của..... ,

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 doanh số:.....
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:
- Số CMND (Hộ chiếu):..... Cấp ngày...../...../..... Tại:
- Điện thoại:..... Fax:
- 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:
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:
- Số CMND (Hộ chiếu):..... Cấp ngày...../...../..... Tại

- Điện thoại:..... Fax:.....
 - Tài khoản:..... Tại ngân hàng.....
 - Mã số thuế:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án (hoặc một phần dự án)..... với các nội dung sau:

Điều 1. Thông tin cơ bản về dự án đã được phê duyệt

Nội dung chính của dự án đã được phê duyệt (một phần dự án) gồm:

- Tên dự án:.....
 - 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, diện tích sàn nhà:.....)

- Tổng mức đầu tư:.....
 - Tiến độ dự án:.....
 - Nguồn vốn:.....
 - Các nội dung khác:.....

(Nếu chuyển nhượng một phần dự án cần thêm mục 2 về số liệu của phần dự án chuyển nhượng tương tự như trên)

Điều 2. Thông tin chi tiết về kết quả thực hiện đến thời điểm chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án)

- Về giải phóng mặt bằng:.....
 - Về xây dựng hạ tầng kỹ thuật:.....
 - Về xây dựng công trình:.....
 - Thông tin khác:.....

Điều 3. Giá chuyển nhượng

Điều 4. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: bằng (chuyển khoản hoặc hình thức khác).....

2. Thời hạn thanh toán:

- Trả lần đầu là:..... đồng vào ngày...../...../.....
 - Trả tiếp theo là:..... đồng vào ngày...../...../.....
 - Các quy định khác do hai bên thỏa thuận:.....

Điều 5. Thời hạn bàn giao và nhận dự án (hoặc phần dự án)

1. Cách thức bàn giao: Bàn giao trên hồ sơ hoặc phần nhận dự án, bàn giao trên thực địa:

2. Thời gian bàn giao:

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

1. Quyền của Bên chuyển nhượng:

Bên chuyển nhượng có các quyền theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và các quyền sau:

- a) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng trả đủ tiền đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;
- b) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng nhận bàn giao toàn bộ dự án hoặc phần dự án đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;
- c) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:

2. Nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng:

Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và các nghĩa vụ sau:

a) Bàn giao toàn bộ dự án hoặc 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;

b) Bảo vệ, quản lý toàn bộ dự án trong thời gian chưa bàn giao xong toàn bộ dự án cả về hồ sơ và trên thực địa;

c) Thông báo cho khách hàng và các bên có liên quan về việc chuyển nhượng dự án;

d) Giải quyết dứt điểm những cam kết đã thỏa thuận với khách hàng trước khi chuyển nhượng dự án hoặc phần dự án. Cùng bên nhận chuyển nhượng thống nhất với từng khách hàng về những vấn đề mà chủ đầu tư mới phải có trách nhiệm giải quyết không làm thiệt hại đến quyền lợi của khách hàng;

đ) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận:

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng

1. Quyền của Bên nhận chuyển nhượng:

Bên nhận chuyển nhượng có các quyền theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và các quyền sau:

a) Nhận bàn giao toàn bộ dự án hoặc 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 này;

b) Yêu cầu bên chuyển nhượng tạo điều kiện và cung cấp các giấy tờ có liên quan đến việc thực hiện tiếp dự án;

c) Cùng bên chuyển nhượng bàn bạc với khách hàng về giải quyết quyền lợi và nghĩa vụ của khách hàng sau khi đã nhận chuyển nhượng;

d) Các quyền lợi khác do hai bên thỏa thuận.....

2. Nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

Bên nhận chuyển nhượng có các nghĩa vụ theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và các nghĩa vụ sau:

a) Thanh toán đầy đủ đúng thời hạn tiền chuyển nhượng dự án cho bên chuyển nhượng đã ghi trong Hợp đồng;

b) Thực hiện và đáp ứng đầy đủ quyền lợi của bên chuyển nhượng và của khách hàng mà các bên đã thống nhất;

c) Tiếp nhận toàn bộ dự án, phần dự án tại thực địa và hồ sơ dự án đúng thời hạn đã thỏa thuận;

d) 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....);

đ) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận.....

Điều 8. Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất

(do các bên thỏa thuận)

Điều 9. Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng

(do các bên thỏa thuận)

Điều 10. Điều khoản về phạt vi phạm hợp đồng

(do các bên thỏa thuận)

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

(do các bên thỏa thuận)

Điều 12. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

(do các bên thỏa thuận)

Điều 13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

(do các bên thỏa thuận)

Điều 14. Các thỏa thuận khác

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 06

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ,
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số:...../2015/NĐ-CP ngày..... tháng..... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp luật khác.

Hai bên chúng tôi gồm:.....

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (GỌI TẮT LÀ BÊN A)

- Ông (Bà):.....

- Giấy CMTND/Hộ chiếu số:..... Cấp ngày...../...../..... Tại.....

- Quốc tịch (đối với người nước ngoài):.....

- 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 thuê mua nhà, 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. Nếu bên chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

- Ông (Bà):.....

- Số CMTND:..... Do CA..... Cấp ngày:.....

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số điện thoại liên hệ:.....

- Số tài khoản (nếu có):..... Tại ngân hàng.....

(Nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân thì ghi thông tin về cá nhân. Nếu bên nhận chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân chuyển nhượng. Nếu bên nhận chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc Hợp đồng thuê mua nhà, 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. Nếu bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức)

Sau khi thỏa thuận, hai bên nhất trí ký kết văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng này với các nội dung sau đây:

Điều 1. Bên A chuyển nhượng cho Bên B hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng như sau:

1. Thông tin về hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

a) Tên, số hợp đồng, ngày ký:

b) Thông tin về bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng:

- Công ty

(Ghi theo thông tin của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có trong Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng)

c) Thông tin về bên thuê mua nhà, công trình xây dựng:

- Ông/bà:..... (hoặc Công ty:.....)

(Ghi theo thông tin của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng có trong Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng)

2. Thông tin về nhà, công trình xây dựng cho thuê mua

a) Loại nhà, công trình xây dựng:.....

b) Mô tả các đặc điểm khác của nhà, công trình xây dựng:

c) Diện tích:..... m² (ghi theo hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng)

d) Địa chỉ nhà, công trình xây dựng:

đ) Hiện trạng nhà, công trình xây dựng:.....

e) Giá thuê mua..... đ (bằng chữ:))

(Ghi theo Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng)

g) Số tiền thuê mua đã nộp cho bên cho thuê mua.....đ
(Bằng chữ.....)

h) Hiện trạng pháp lý của nhà, công trình xây dựng:

- Thuộc quyền sở hữu hợp pháp của:.....

- Giấy tờ pháp lý của nhà, công trình xây dựng:.....

3. Thời hạn thuê mua nhà, công trình xây dựng (*theo hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng*)

a) Thời hạn thuê mua:.....

b) Thời hạn nhận bàn giao nhà, 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) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng số....., ký ngày..... và các Phụ lục, văn bản, tài liệu kèm theo của Hợp đồng.

b) Các chứng từ tài chính về nộp tiền thuê mua nhà, công trình xây dựng cho Công ty.....

c) Các văn bản chuyển nhượng hợp đồng và chứng từ nộp thuế của các lần chuyển nhượng trước.

d) Bản sao chứng minh thư hoặc hộ chiếu, hộ khẩu, 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, công trình xây dựng (công ty.....) theo hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng 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 thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký;

b) Các khoản tiền khác đã chi trả (có hóa đơn, phiếu thu kèm theo):.....đ (bằng chữ.....);

c) Khoản tiền chênh lệch Bên B phải trả thêm cho Bên A ngoài hai khoản tiền nêu trên là:..... đ (bằng chữ:.....)

2. Phương thức thanh toán:

a) Đồng tiền thanh toán là: tiền Đồng của Việt Nam;

b) Hình thức thanh toán: bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt; hình thức thanh toán do các bên tự thỏa thuận lựa chọn và tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện.

3. Thời hạn thanh toán:..... (do các bên tự thỏa thuận)

Điều 4. Trách nhiệm nộp thuế, lệ phí

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng theo văn bản chuyển nhượng này do Bên..... chịu trách nhiệm nộp.

Các thỏa thuận khác...

Điều 5. Việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và bàn giao nhà, công trình xây dựng

1. Việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và bàn giao nhà, công trình xây dựng được quy định tại Khoản 4 Điều 9 Nghị định số...../2015/NĐ-CP ngày..... tháng..... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Văn bản xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng của Bên cho thuê mua (công ty.....) là cơ sở xác định các Bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và là bộ phận không tách rời của văn bản chuyển nhượng này. Mỗi Bên A và Bên B giữ 01 bản gốc văn bản xác nhận của Bên cho thuê mua (công ty.....).

3. Kể từ thời điểm có văn bản của Bên cho thuê mua (công ty.....) xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng thì:

- Bên A chấm dứt toàn bộ giao dịch với Bên cho thuê mua (công ty.....) và Bên B sẽ trực tiếp giao dịch với Bên cho thuê mua (công ty.....) để tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

- Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và các kết quả thực hiện hợp đồng được chuyển giao cho Bên B; Bên B kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong hợp đồng thuê mua nhà, 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 thuê mua nhà, công trình xây dựng; Bên B phát sinh toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

- Bên B trở thành bên thuê mua nhà, công trình xây dựng trong hợp đồng thuê mua nhà, 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 này; Bên cho thuê mua (công ty.....) không liên đới bất kỳ trách nhiệm pháp lý đối với việc thực hiện các cam kết trong văn bản chuyển nhượng này giữa Bên A và Bên B

4. Bàn giao nhà, công trình xây dựng

a) Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B nhà, công trình xây dựng trong thời hạn..... ngày kể từ ngày được Bên cho thuê mua (công ty.....) xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

b) Việc bàn giao nhà, công trình xây dựng 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, công trình xây dựng theo thỏa thuận.

d) (Các thỏa thuận khác)

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 thuê mua nhà, 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 người 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 cơ quan công chứng và xác nhận chuyển nhượng hợp đồng tại 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 cho thuê mua (Công ty.....) để thực hiện việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng;

g) Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng thuê mua nhà, 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 và theo quy định pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cho Bên A theo đúng thỏa thuận (có giấy biên nhận do 2 bên ký xác nhận hoặc chứng từ tài chính theo quy định);

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 thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 của văn bản này;

d) Cùng với Bên A làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận chuyển nhượng hợp đồng tại Bên cho thuê mua (Công ty.....);

đ) Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho Bên cho thuê mua (Công ty.....) để thực hiện việc xác nhận 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 pháp luật.

Điều 7. Các thỏa thuận khác.....

(Các nội dung khác do các bên thỏa thuận, đảm bảo không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội, 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 được thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng

Văn bản chuyển nhượng 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), được chủ đầu tư (Công ty.....) xác nhận việc chuyển nhượng.

Văn bản này được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau; mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế và 01 bản lưu tại công ty (chủ đầu tư).....

BÊN A

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

BÊN B

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

**Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực
của cơ quan nhà nước có thẩm quyền¹**

**Xác nhận của bên cho thuê mua..... (ghi tên công ty cho thuê mua nhà,
công trình xây dựng.....)**

(Bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng chỉ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này sau khi bên nhận chuyển nhượng đã có biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ xác nhận việc miễn thuế thu nhập theo quy định)

Công ty..... xác nhận ông/bà/tổ chức..... là người đã thuê mua nhà, công trình xây dựng theo Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng số..... (hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày..... của ông (bà) hoặc tổ chức..... nếu là chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi), nay Công ty..... xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng giữa ông (bà) hoặc tổ chức..... và ông (bà) hoặc tổ chức.....

¹ Đối với trường hợp phải công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật

Kể từ ngày ký xác nhận này, Công ty..... sẽ chấm dứt giao dịch với ông/bà/tổ chức.....và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng là ông/bà/tổ chức..... theo địa chỉ ghi trong văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng này.

Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng (Hợp đồng số:.....) đã ký với Công ty chúng tôi./.

....., ngày..... tháng..... năm.....

Đại diện công ty

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 07

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số:...../2015/NĐ-CP ngày..... tháng..... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành 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)

- Ông (Bà):

- Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu số:

Cấp ngày:...../...../..... Tại:

- Quốc tịch (*đối với người nước ngoài*):.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số điện thoại:.....

- Email:.....

(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 thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Nếu bên chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức)

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

- Ông (Bà):

- Số CMTND:..... Do CA..... cấp ngày:.....

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số điện thoại liên hệ:

- Số tài khoản (nếu có):..... Tại ngân hàng:

(Nếu bên nhận chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân chuyển nhượng. Nếu bên nhận chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức)

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 này với các nội dung sau đây:

Điều 1. Bên A chuyển nhượng cho Bên B Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai như sau:

1. Thông tin về Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được chuyển nhượng

a) Tên, số Hợp đồng, ngày ký,...

Thông tin về bên cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

- Công ty:

- Địa chỉ:

(Ghi theo thông tin của bên bán nhà ở có trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai)

b) Thông tin về bên thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

- Ông/bà:..... (hoặc Công ty))

- Địa chỉ:

(Ghi theo thông tin của bên thuê mua nhà ở có trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai)

2. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai cho thuê mua

a) Tên dự án:

b) Loại nhà ở:.....

c) Diện tích nhà ở:..... m² (ghi theo hợp đồng thuê mua nhà ở)

d) Địa chỉ nhà ở, số hiệu căn hộ:

đ) Hiện trạng xây dựng nhà ở:

e) Giá thuê mua nhà ở..... đồng (bằng chữ:))

(Ghi theo Hợp đồng thuê mua nhà ở)

g) Số tiền thuê mua đã nộp cho bên cho thuê mua nhà (Chủ đầu tư):..... đồng
(Bằng chữ:

h) Thời hạn nộp tiền thuê mua nhà ở các đợt tiếp theo:

i) Thời hạn bàn giao nhà ở:.....

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) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai số....., ký ngày..... và các Phụ lục, văn bản, tài liệu kèm theo của Hợp đồng.

b) Các chứng từ tài chính về nộp tiền thuê mua nhà ở cho Công ty

c) Các văn bản chuyển nhượng hợp đồng và chứng từ nộp thuế của các lần chuyển nhượng trước.

d) Bản sao chứng minh thư hoặc hộ chiếu, hộ khẩu, 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 ty.....) theo hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 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 thuê mua nhà ở đã ký.

b) Các khoản tiền khác đã chi trả (có hóa đơn, phiếu thu kèm theo):.....đ (bằng chữ.....)

c) Khoản tiền chênh lệch Bên B phải trả thêm cho Bên A ngoài hai khoản tiền nêu trên là:..... đ (bằng chữ:.....)

2. Phương thức thanh toán:

a) Đồng tiền thanh toán là: Tiền Đồng của Việt Nam

b) Hình thức thanh toán: Bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt; hình thức thanh toán do các bên tự thỏa thuận lựa chọn và tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện.

3. Thời hạn thanh toán:..... (do các bên tự thỏa thuận)

Điều 4. Trách nhiệm nộp thuế, lệ phí

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo Văn bản chuyển nhượng này do bên..... chịu trách nhiệm nộp.

Điều 5. Việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở

1. Việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và bàn giao nhà, công trình xây dựng được quy định tại Khoản 4 Điều 9 Nghị định số:...../2015/NĐ-CP ngày..... tháng..... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Xác nhận của Chủ đầu tư về việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở là cơ sở xác định các Bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở và là bộ phận không tách rời của Văn bản chuyển nhượng này.

3. Kể từ thời điểm được Chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở thì:

- Bên A chấm dứt toàn bộ giao dịch với chủ đầu tư và Bên B sẽ trực tiếp giao dịch với chủ đầu tư để tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê mua nhà ở.

- Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong Hợp đồng thuê mua nhà ở và các kết quả thực hiện hợp đồng được chuyển giao cho Bên B; Bên B kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong hợp đồng thuê mua nhà ở và các kết quả thực hiện hợp đồng của Bên A.

- Bên A chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê mua nhà ở; Bên B phát sinh toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên mua nhà trong hợp đồng thuê mua nhà ở.

- Bên B trở thành bên thuê mua nhà trong hợp đồng thuê mua nhà ở.

- Bên A và Bên B tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện các cam kết trong Văn bản chuyển nhượng này; Chủ đầu tư không liên đới bất kỳ trách nhiệm pháp lý đối với việc thực hiện các cam kết trong Văn bản chuyển nhượng này giữa Bên A và Bên B.

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 thuê mua nhà ở 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 người 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 cơ quan công chứng và xác nhận chuyển nhượng hợp đồng tại Chủ đầu tư (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 Chủ đầu tư (công ty.....) để thực hiện việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng;

g) Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng thuê mua nhà ở 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 và theo quy định pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở cho Bên A theo đúng thỏa thuận (có giấy biên nhận do 2 bên ký xác nhận hoặc chứng từ tài chính theo quy định);

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 thuê mua nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 của văn bản này;

d) Cùng với Bên A làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận....., ngày..... tháng..... năm..... chuyển nhượng hợp đồng tại Chủ đầu tư (công ty.....);

đ) Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho Chủ đầu tư (công ty.....) để thực hiện việc xác nhận 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 pháp luật.

Điều 7. Các thỏa thuận khác.....

(Các nội dung khác do các bên thỏa thuận, đảm bảo không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội, 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 được thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng

Văn bản chuyển nhượng 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), được Chủ đầu tư (công ty.....) xác nhận việc chuyển nhượng.

Văn bản này được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau; mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế và 01 bản lưu tại công ty (chủ đầu tư).....

BÊN A

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

BÊN B

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

**Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực
của cơ quan nhà nước có thẩm quyền¹**

¹ Đối với trường hợp phải công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật

Xác nhận của Chủ đầu tư..... (ghi tên công ty.....)

(Chủ đầu tư chỉ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này sau khi bên nhận chuyển nhượng đã có biên lai thuế hoặc giấy tờ xác nhận việc miễn thuế thu nhập theo quy định)

Công ty..... xác nhận ông/bà/tổ chức..... là người đã mua nhà theo Hợp đồng thuê mua nhà ở số..... *(hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày..... của ông (bà) hoặc tổ chức..... nếu là chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi)*, nay công ty..... xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở 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/tổ chức..... và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là ông/bà/tổ chức..... theo địa chỉ ghi trong văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở này.

Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mua nhà ở (Hợp đồng số:.....) đã ký với Công ty chúng tôi./.

....., ngày..... tháng..... năm.....

Đại diện công ty

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu 08a

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CHO PHÉP CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố).....

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:
- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:

Hiện đang là chủ đầu tư dự án:

Thuộc địa bàn xã..... huyện..... tỉnh

Đề nghị được chuyển nhượng toàn bộ dự án... với các nội dung chính như sau:

I. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN

1. Tên dự án:
2. Địa điểm:.....
3. Nội dung và quy mô dự án:
4. Diện tích sử dụng đất:.....
5. Diện tích đất xây dựng:.....
6. Tổng mức đầu tư:.....
7. Nguồn vốn đầu tư:
8. Tóm tắt tình hình triển khai dự án:

II. LÝ DO XIN CHUYỂN NHƯỢNG:

.....

III. ĐỀ XUẤT CHỦ ĐẦU TƯ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG LÀ: (Tên chủ đầu tư mới; địa chỉ; người đại diện; năng lực tài chính; kinh nghiệm)

IV. PHƯƠNG ÁN GIẢI QUYẾT VỀ QUYỀN LỢI VÀ NGHĨA VỤ ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG VÀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN:

.....
V. CAM KẾT:

.....
(Có báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi kèm theo)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

....., ngày.... tháng.....năm.....

CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CHO PHÉP CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN DỰ ÁN

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố).....

- Tên doanh nghiệp:.....
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:
- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:

Hiện đang là chủ đầu tư dự án:

Thuộc địa bàn xã..... huyện..... tỉnh.....

Đề nghị được chuyển nhượng một phần dự án.... với các nội dung chính như sau:

I. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN

1. Tên dự án:
2. Địa điểm:.....
3. Nội dung và quy mô dự án:
4. Diện tích sử dụng đất của dự án:
5. Diện tích đất xây dựng:.....
6. Tổng mức đầu tư:.....
7. Nguồn vốn đầu tư:
8. Tóm tắt tình hình triển khai dự án:

II. XIN PHÉP CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN DỰ ÁN

1. Diện tích đất:.....
2. Vị trí khu đất:.....
3. Quy mô công trình:.....
4. Hiện trạng đang thực hiện:.....

III. LÝ DO XIN CHUYỂN NHƯỢNG:

.....

IV. ĐỀ XUẤT CHỦ ĐẦU TƯ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG LÀ: (Tên chủ đầu tư mới; địa chỉ; người đại diện; năng lực tài chính; kinh nghiệm)

V. PHƯƠNG ÁN GIẢI QUYẾT VỀ QUYỀN LỢI VÀ NGHĨA VỤ ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG VÀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN:

.....

VI. CAM KẾT:.....

(Có báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi kèm theo)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

....., ngày.... tháng..... năm.....

CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 09a

Tên chủ đầu tư:..... **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số:...../..... **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày..... tháng..... năm.....

BÁO CÁO QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

Kính gửi: Ủy ban nhân dân.....

1. Tên chủ đầu tư:

- Địa chỉ:
- Người đại diện.....
- Số điện thoại.....

2. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án.....
- Địa điểm dự án
- Quyết định phê duyệt dự án (Văn bản chấp thuận đầu tư, cho phép đầu tư,.....)
-
- Mục tiêu của dự án:
- Tổng diện tích đất:..... Trong đó bao gồm:.....
- + Quy mô (diện tích đất, quy hoạch sử dụng đất, hệ số sử dụng đất...)
- + Các chỉ tiêu về xây dựng công trình (mật độ xây dựng, diện tích xây dựng, diện tích nhà ở, số lượng nhà ở.....).....
- + Tổng mức đầu tư (Nêu rõ cơ cấu nguồn vốn)
- + Tổng tiến độ và tiến độ chi tiết của dự án
- + Các thông tin khác
- 3. Các văn bản hồ sơ pháp lý của dự án gồm:**
- 4. Quá trình thực hiện dự án:**
- Tình hình giải phóng mặt bằng.....
- Tình hình nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.....
- Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật.....
- Tình hình xây dựng nhà, công trình xây dựng.....
- Tiến độ thực hiện dự án.....

- Tình hình huy động vốn
- Tình hình bán nhà ở (hoặc tình hình kinh doanh BĐS)
- Tình hình chuyển nhượng đất cho các nhà đầu tư cấp 2.....
- Các vấn đề khác.....
- 5. Các nội dung đã cam kết với khách hàng:**
- 6. Các quyền và lợi ích của các tổ chức, cá nhân có liên quan:.....**

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu:.....

CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 09b

Tên chủ đầu tư:.....
Số:...../.....

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

BÁO CÁO
QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ MỘT PHẦN DỰ ÁN CHUYỂN NHƯỢNG

Kính gửi: Ủy ban nhân dân.....

1. Tên chủ đầu tư:

- Địa chỉ.....
- Người đại diện.....
- Số điện thoại.....

2. Thông tin chung về dự án và phần dự án chuyển nhượng:

a) Thông tin về dự án

- Tên dự án.....
 - Địa điểm dự án.....
 - Quyết định phê duyệt dự án (Văn bản chấp thuận đầu tư, cho phép đầu tư.....)
-
- Mục tiêu của dự án:.....
 - Tổng diện tích đất:..... Trong đó bao gồm:.....
 - + Quy mô (diện tích đất, quy hoạch sử dụng đất, hệ số sử dụng đất,.....)
 - + Các chỉ tiêu về xây dựng công trình (mật độ xây dựng, diện tích xây dựng, diện tích nhà ở, số lượng nhà ở.....)
 - + Tổng mức đầu tư (nêu rõ cơ cấu nguồn vốn).....
 - + Tổng tiến độ và tiến độ chi tiết của dự án.....
 - + Các thông tin khác.....
- b) Thông tin về phần dự án chuyển nhượng
- Diện tích đất.....
 - Quy mô công trình.....
 - Tiến độ thực hiện, hiện trạng.....
 - Hồ sơ pháp lý.....
 - Các thông tin khác.....

3. Các văn bản hồ sơ pháp lý của dự án gồm:

4. Quá trình thực hiện dự án:

- Tình hình giải phóng mặt bằng.....
- Tình hình nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.....
- Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật.....
- Tình hình xây dựng nhà, công trình xây dựng
- Tiến độ thực hiện dự án.....
- Tình hình huy động vốn
- Tình hình bán nhà (hoặc tình hình kinh doanh BĐS)
- Tình hình chuyển nhượng đất cho các nhà đầu tư cấp 2.....
- Các vấn đề khác.....

5. Quá trình thực hiện của phần dự án chuyển nhượng:

- Tình hình giải phóng mặt bằng.....
- Tình hình nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.....
- Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật.....
- Tình hình xây dựng công trình, nhà ở
- Tiến độ thực hiện dự án.....
- Tình hình huy động vốn
- Tình hình kinh doanh bán nhà, (hoặc tình hình kinh doanh bất động sản
- Các vấn đề khác.....

6. Các nội dung đã cam kết với khách hàng.....

7. Các quyền và lợi ích của các tổ chức, cá nhân có liên quan

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu:.....

CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 10a

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ ĐƯỢC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN

Kính gửi:.....

1. Tên doanh nghiệp xin nhận chuyển nhượng dự án.....

- Địa chỉ:

- Giấy đăng ký thành lập doanh nghiệp số:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:

- Người đại diện theo pháp luật

2. Năng lực về tài chính (về vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn

3. Năng lực kinh nghiệm (các dự án tương tự đã và đang triển khai về quy mô, vốn đầu tư.....; số năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư bất động sản...):

4. Đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án sau:

- Tên dự án:

- Chủ đầu tư là:

- Địa điểm:

- Nội dung và quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất của dự án:

- Diện tích đất xây dựng:

- Tổng mức đầu tư:

5. Cam kết: Nếu được cấp có thẩm quyền cho phép được nhận chuyển nhượng và làm chủ đầu tư dự án....., Công ty chúng tôi xin cam kết thực hiện như sau:

- Về kế hoạch triển khai tiếp dự án.....

- Về tiến độ

- Tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với khách hàng và các bên có liên quan

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu.

....., ngày.... tháng..... năm.....

CHỦ ĐẦU TƯ MỚI

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 10b

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ ĐƯỢC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN DỰ ÁN

Kính gửi:.....

1. Tên doanh nghiệp xin nhận chuyển nhượng một phần dự án:

- Địa chỉ:.....

- Giấy đăng ký thành lập doanh nghiệp số:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:

- Người đại diện theo pháp luật:

2. Năng lực về tài chính (về vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn.....):

3. Năng lực kinh nghiệm (các dự án tương tự đã và đang triển khai về quy mô, vốn đầu tư...; số năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư bất động sản,.....):

4. Đề nghị được nhận chuyển nhượng một phần dự án sau:

a) Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án:.....

- Địa điểm:

- Nội dung và quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất của dự án:

- Diện tích đất xây dựng:

- Tổng mức đầu tư:

b) Thông tin về phần dự án xin nhận chuyển nhượng:

- Vị trí khu đất:.....

- Quy mô công trình:.....

- Hiện trạng đang thực hiện:

5. Cam kết: Nếu được cấp có thẩm quyền cho phép được nhận chuyển nhượng một phần....., Công ty chúng tôi xin cam kết thực hiện như sau:

- Về kế hoạch triển khai tiếp dự án.....
- Về tiến độ
- Tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với khách hàng và các bên có liên quan

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

....., ngày... tháng.....năm.....

CHỦ ĐẦU TƯ MỚI

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 11

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 chấp thuận chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án).....****CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH/THÀNH PHỐ.....**

Căn cứ ;

Căn cứ ;

Xét đề nghị của ,

QUYẾT ĐỊNH:**Điều 1.** Chấp thuận cho chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án).....
từ công ty..... cho công ty..... với các nội dung sau:

1. Quy mô và kết quả thực hiện của dự án xin chuyển nhượng:

a) Quy mô đầu tư xây dựng của toàn bộ dự án (theo Quyết định số.....)

- Quy mô sử dụng đất:

+ Tổng diện tích đất:

+ Diện tích đất xây dựng công trình:

+ Diện tích đất giao thông; công viên; cấp thoát nước....

+ Hệ số sử dụng đất:

- Quy mô đầu tư xây dựng:

+ Tổng diện tích sàn xây dựng

+ Quy mô công trình:

+ Mật độ xây dựng:.....

- Tổng mức đầu tư của dự án:

- Nguồn vốn đầu tư:

- Tiến độ thực hiện dự án:

b) Quy mô của phần dự án chuyển nhượng (nếu là chuyển nhượng một phần dự án)

c) Kết quả thực hiện dự án:

2. Bên chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án):

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:.....
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:.....

3. Bên nhận chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án):

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

Điều 2. Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận Quyết định này, Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án (hoặc một phần dự án) theo quy định tại Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định số...../2015/NĐ-CP ngày..... tháng..... năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.....

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng (theo Khoản 1 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản)

- Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;

- Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;

- Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Các quyền và nghĩa vụ khác:.....

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng (theo Khoản 2 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản)

- Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao theo quyết định phê duyệt dự án;

- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;

- Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư dự án theo quy định pháp luật;

- Các quyền và nghĩa vụ khác:.....

Điều 5. Trách nhiệm của các Sở ngành có liên quan:

Điều 6. (Các cá nhân và cơ quan đơn vị có liên quan gồm.....) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;

-

- Lưu: VT,....

CHỨC VỤ CỦA NGƯỜI KÝ
(Chữ ký, dấu)

Họ và tên