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

**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 91/2015/QH13 Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
* *Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
* *Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của các bên.*

Hai bên chúng tôi gồm:

|  |
| --- |
| **BÊN BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên bán)** |
| Tên tổ chức: |  |
| Mã số doanh nghiệp: |  |
| Địa chỉ trụ sở chính: |  |
| Số điện thoại: |  |
| Đại diện theo pháp luật: |  |
| Chức vụ: |  |
| CMND/CCCD số: |  |
| Ngày cấp: |  |
| Địa chỉ liên lạc: |  |
| **BÊN MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên mua)** |
| Họ và tên:  |  |
| Sinh năm: |  |
| CMND/CCCD/Hộ chiếu số: |  |
| Ngày cấp: |  |
| Nơi cấp:  |  |
| Địa chỉ thường trú: |  |
| Cùng vợ/chồng là ông/bà:  |
| Sinh năm: |  |
| CMND/CCCD/Hộ chiếu số: |  |
| Ngày cấp: |  |
| Nơi cấp: |  |
| Địa chỉ thường trú: |  |

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).

1. Quy mô của nhà, công trình xây dựng:
2. Tổng diện tích sàn xây dựng: …………m2
3. 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): ......................................
* Mục đích sử dụng:

*(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…..).*

1. 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.
2. 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.
3. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có)
4. Các thông tin khác .......................................................................................................

**ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

1. Giá bán nhà, công trình xây dựng là ... đồng

*(Bằng chữ: .... ).*

1. 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: Bên A thanh toán cho Bên B bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của Bên B, thông tin chi tiết tài khoản như sau:
2. Chủ tài khoản: ...
3. Số tài khoản: ...
4. Ngân hàng ....
5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

Bên A thanh toán cho bên B theo tiến độ như sau

1. Đợt 1: Bên A thanh toán cho Bên B số tiền là: **... VNĐ** *(Bằng chữ: ...)*
2. Đợt 2: Bên A thanh toán cho Bên B số tiền là **... VNĐ** *(Bằng chữ: ...)*
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:
4. 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.

1. 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 khác). 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 của pháp luật. 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:
2. Yêu cầu Bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;
3. Yêu cầu Bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
4. 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………);
5. Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;
6. Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra;
7. Các quyền khác ..................................................................................................
8. Nghĩa vụ của Bên bán (theo quy định tại Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản) cụ thể:
	1. Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có);

(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).

* 1. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua;
	2. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;
	3. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này, đảm bảo chất lượng. Giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng;
	4. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này;
	5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
	6. 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....);
	7. 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;
	8. 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.
	9. Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận: ...............................................................

**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):
2. Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;
3. 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);
4. Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này;
5. 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;
6. 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;
7. Các quyền khác: ..............................................................................................
8. Nghĩa vụ của Bên mua (theo Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản)
9. 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;
10. Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;
11. Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận là:........
12. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
13. Các nghĩa vụ khác: ................................................................................................

**ĐIỀU 8. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

1. Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng:
	1. Nếu quá 10 (ngày) ngày kể từ ngày đến hạn theo quy định của Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại Đề nghị thanh toán (“Đề Nghị Thanh Toán”) của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau thì số tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi chậm thanh toán là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực thanh toán;
	2. Nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp này Bên Bán được quyền bán nhà ở cho bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán nhà ở với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Các Bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán.
2. Trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định của Hợp Đồng:
3. Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng đến hết 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi mốt) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày bàn giao thực tế.
4. Nếu Bên Bán chậm bàn giao nhà ở quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao nhà ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu phạt như quy định tại Mục (a) nói trên. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán.
5. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 9.2.(b) của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 9.2 (b) của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với nhà ở như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao nhà ở, khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến Ngày Bàn Giao Thực Tế.

**ĐIỀU 9. PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

1. Hai bên cam kết thực hiện nghiêm túc các điều khoản đã thỏa thuận trên. Trong trường hợp một trong các bên không thực hiện nghĩa vụ hoặc vi phạm nghĩa vụ của mình thì phải chịu trách nhiệm và chịu 8% giá trị hợp đồng vi phạm.
2. Bên gây ra thiệt hại phải bồi thường thiệt hại cho bên còn lại toàn bộ giá trị thiệt hại gây ra kể từ khi phát hiện vi phạm.

**ĐIỀU 10. CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT, HỦY BỎ HỢP ĐỒNG VÀ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

* 1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
	2. Bên mua nhà chậm thanh toán tiền mua nhà theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
	3. Bên bán nhà chậm bàn giao nhà ở, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này;
	4. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn ….ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Đơn phương chấm dứt hợp đồng:

1. Một Bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu chứng minh được Bên kia đã có vi phạm nghiêm trọng trong việc thực hiện các trách nhiệm đã quy định trong hợp đồng này và không có bất kỳ sửa chữa, khắc phục hoặc phản hồi nào với Bên bị vi phạm sau khi bên phát hiện vi phạm đã thông báo 2 lần bằng văn bản tới bên vi phạm.
2. Nếu một trong hai Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phù hợp với khoản 1 điều này thì phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ chi phí để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại cho Bên bị vi phạm và thanh toán toàn bộ chi phí để ngăn chặn, hạn chế hoặc bồi thường thiệt hại cho bên thứ ba (nếu có) do lỗi đơn phương chấm dứt hợp đồng gây ra.

**ĐIỀU 11. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**ĐIỀU 12. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng này được lập thành 03 (ba) bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản.

2. Hai bên đã cùng nhau đọc lại hợp đồng, thống nhất với nội dung trên và đồng ý ký tên./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN BÁN** | **BÊN MUA** |