

Hà Nội ngày 20 tháng 02 năm 2014

THÔNG TƯ

S a i, b sung i u 21 c a Thông t s 16/2010/TT-BXD
ngày 01 tháng 9 n m 2010 c a B Xây d ng quy nh c th
và h ng d n th chi n m t s n i dung c a Ngh nh s 71/2010/N -CP
ngày 23 tháng 6 n m 2010 c a Chính ph quy nh chi ti t
và h ng d n thi hành Lu t Nhà

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18/6/2009 về sửa đổi bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai số 13/2003/QH11;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP);

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Thông tư số 16/2010/TT-BXD).

i u 1. S a i, b sung kho n 1 và kho n 2 i u 21 c a Thông t s 16/2010/TT-BXD nh sau:

1. S a i, b sung kho n 1 nh sau:

“1. Các giao dịch về nhà phố, căn hộ thành phố (gồm chung cư, hộ gia đình, căn hộ) có các nội dung quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở, Luật Dân sự, Điều 63 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, tuân thủ các hình thức mua và nội dung của hộ gia đình quy định tại các phần lục ban hành kèm theo Thông tư này.

iv. Hình thức mua bán nhà của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì các bên phải lập thành bản ghi, mặt bằng ghi mua, bán, bản còn lại chủ đầu tư làm thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho người mua và người bán; hình thức mua bán nhà

này có giá trị pháp lý xác định các quy định và nghĩa vụ của bên mua nhà trong suốt quá trình quản lý, sử dụng nhà đã mua, kể cả trường hợp bên mua nhà đã có các quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận".

2. Sản phẩm, bổ sung khoản 2 như sau:

"2. Trong việc hình thành mua bán chung cư chung cư thì người ký văn bản mua bán ngoài các nội dung quy định tại khoản 1 của điều này, các bên còn phải ghi rõ thêm các nội dung sau đây: phần diện tích thu của chung cư, sử dụng chung, phần diện tích thu của chung cư riêng của chung cư; diện tích sàn xây dựng chung cư; diện tích sử dụng chung cư (diện tích thông thủy) tính diện tích mua bán chung cư; khoản kinh phí bỏ trừ 2% diện tích bán nhà; mức phí v

Điểm 2. Quy định hình thức mua bán chứng khoán

1. Ban hành kèm theo Thông tư này ban hành quy định mua bán chứng khoán gì a chi tiết và nghị mua chứng khoán thay thế mua hình thức mua bán chứng khoán quy định tại Phụ lục số 16 ban hành kèm theo Thông tư 16/2010/TT-BXD.

2. Kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, các trường hợp mua bán chứng khoán gì a chi tiết và khách hàng không tuân thủ các nội dung và theo hình thức mua bán kèm theo Thông tư này thì hình thức ký không có pháp luật công nhận và không có số đăng ký chứng khoán. Giấy chứng nhận. Chủ tịch có trách nhiệm ký hình thức mua bán chứng khoán theo quy định tại Thông tư này vì cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Điểm 3. Thời hạn thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2014.

2. Trường hợp các bên đã ký hình thức mua bán chứng khoán trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì việc xác định tính chứng khoán tính tiền mua bán chứng khoán theo tho thu n trong hình thức mua bán chứng khoán mà các bên đã ký kết.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc xin gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để giải đáp, bổ sung theo thẩm quyền.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ (Số: 16/2010/TT-BXD)
- Các Bộ

m1.04 Tf 42

**M u h p ng mua bán c n h chung c th ng m i ký gi a ch u t và
ng i mua c n h (áp d ng cho c tr ng h p mua bán c n h hình thành
trong t ng lai và c n h có s n)**

(kèm theo Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây
dựng về sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT- BXD ngày 01 tháng 9 năm
2010 của Bộ Xây dựng)

C NG HÒA XÃ H I CH NGH A VI T NAM

c l p – T đo – H nh phúc

....., ngày..... tháng.....năm.....

H P NG MUA BÁN C NH CHUNG C

S :/H

C n c B Lu t dân s ngày 14 tháng 6 n m 2005;

C n c Lu t Nhà ngày 29 tháng 11 n m 2005 và Lu t s 34/2009/QH12 ngày 18
tháng 6 n m 2009 c a Qu c h i v s a i, b sung i u 126 c a Lu t Nhà và i u 121 c a
Lu t t ai;

C n c Lu t Kinh doanh b t ng s n ngày 29 tháng 6 n m 2006;

C n c Lu t B o v ng i tiêu dùng ngày 17 tháng 11 n m 2010;

C n c Ngh quy t s 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 n m 2008 c a Qu c h i v vi c
thí i m cho t ch c, cá nhân n c ngoài mua và s h u nhà t i Vi t Nam;

C n c Ngh nh s 51/2009/N -CP ngày 03 tháng 6 n m 2009 c a Chính ph h ng
d n thi hành m t s i u c a Ngh quy t s 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 n m 2008 c a
Qu c h i v vi c thí i m cho t ch c, cá nhân n c ngoài mua và s h u nhà t i Vi t Nam;

C n c Ngh nh s 71/2010/N -CP ngày 23 tháng 6 n m 2010 c a
Chính ph quy nh chi ti t và h ng d n thi hành Lu t Nhà ;

C n c Ngh nh 99/2011/N -CP ngày 27 tháng 10 n m 2011 c a Chính ph quy nh
chi ti t và h ng d n thi hành m t s i u c a Lu t B o v ng i tiêu dùng;

C n c Thông t s 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 n m 2010 c a B Xây d ng quy
nh c th và h ng d n th c hi n m t s n i dung c a Ngh nh s 71/2010/N -CP ngày 23
tháng 6 n m 2010 c a Chính ph quy nh chi ti t và h ng d n thi hành Lu t Nhà ;

C n c Thông t s 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 n m 2014 c a B Xây d ng v
s a i, b sung i u 21 c a Thông t s 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 n m 2010 c a B
Xây d ng quy nh c th và h ng d n th c hi n m t s n i dung c a Ngh nh s
71/2010/N -CP ngày 23 tháng 6 n m 2010 c a Chính ph quy nh chi ti t và h ng d n thi
hành Lu t Nhà ;

C n c Quy t nh s ¹.....;

C n c h p ng (v n b n) y quy n s v vi c bán nhà qua sàn giao d ch b t
ng s n c ký gi a Công ty.....v i Sàn giao d ch b t ng
s n.....;

¹. Ghi các Quy t nh liên quan nh Quy t nh cho thuê t, giao t, v n b n phê duy t d án....

C n c khác ²

Các Bên dưới đây gồm:

Bên A: BÊN BÁN NHÀ (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

Công ty ³:.....

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc giấy chứng nhận quyền kinh doanh) số hoặc mã số doanh nghiệp số

- Địa chỉ văn phòng Ông (Bà):.....Chức vụ:.....

Theo giấy ủy quyền (hoặc văn bản ủy quyền) số(nếu có).

- Số CMND (hoặc chiếu):cấp ngày:...../...../....., tại.....

- Địa chỉ:.....

- Điện thoại Công ty:.....Fax:.....

- Số tài khoản:tại Ngân hàng:.....

- Mã số thuế:.....

Bên B: BÊN MUA NHÀ (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

- Ông (bà) ⁴:.....

- Địa chỉ cho (nếu Bên mua là tổ chức):.....

Theo giấy ủy quyền (hoặc văn bản ủy quyền) số(nếu có).

- Số CMND (hoặc chiếu) số:cấp ngày:...../...../....., tại.....

- Hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....

- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....

- Mã số thuế (nếu có):.....

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1: Nội dung

Trong hợp đồng này các bên và cam kết đối với nhau như sau:

1. “căn hộ” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kỹ thuật khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt của nhà chung cư do Công ty..... sử dụng xây dựng với các chi phí và mô tả chi tiết trong hồ sơ kỹ thuật này;

2. “nhà chung cư” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty..... làm chủ sử dụng, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại.... và các công trình tiện ích chung cư và tòa nhà, kết cấu phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng theo quy hoạch sốthiết kế kiến trúc....., phần ngầm....., quầng....., tầng/thành phần

². Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán căn hộ (như văn bản ủy quyền mua, hợp đồng ủy quyền...). Trường hợp Nhà nước có sai sót, thay thế các văn bản pháp luật ghi tên căn cứ của hợp đồng này thì bên bán phải ghi lại theo số, tên văn bản mới để thay thế.

³. Ghi tên Công ty bán căn hộ.

⁴. Nếu có người mua cùng tên trong hợp đồng thì tên của người này phải ghi đầy đủ thông tin về họ tên người cùng mua nhà này.

3. “h p ng” là h p ng mua bán c n h chung c này và toàn b các ph l c ính kèm c ng nh m i s a i, b sung b ng v n b n i v i h p ng này do các bên l p và ký k t trong quá trình th c hi n h p ng này;

4. “giá bán c n h ” là t ng s t i n bán c n h c xác nh t i i u 3 c a h p ng này;

5. “b o hành nhà ” là vi c kh c ph c, s a ch a, thay th các h ng m c c li t kê c th t i i u 9 c a h p ng này khi b h h ng, khi m khuy t ho c khi v n hành s d ng không bình th ng mà không ph i do l i c a ng i s d ng c n h gây ra trong kho ng th i gian theo quy nh c a pháp lu t nhà và theo th a thu n trong h p ng này;

6. “di n tích s d ng c n h ” là di n tích s d ng riêng c a c n h mua bán c tính theo kích th c thông th y và c ghi vào Gi y ch ng nh n c p cho ng i mua, bao g m c ph n di n tích t ng ng n các phòng bên trong c n h và di n tích ban công, lô gia (n u có) g n li n v i c n h ó; không tính t ng bao ngôi nhà, t ng phân chia các c n h và di n tích sàn có c t, h p k thu t n m bên trong c n h . Khi tính di n tích ban công thì tính toàn b di n tích sàn, tr ng h p ban công có ph n di n tích t ng chung thì tính t mép trong c a t ng chung c th hi n rõ trong b n v thi t k m t b ng c n h ã c phê duy t;

7. “di n tích sàn xây d ng c n h ” là di n tích c tính t tim t ng bao, t ng ng n c n h , bao g m c di n tích sàn có c t, h p k thu t n m bên trong c n h ;

8. “ph n s h u riêng c a Bên Mua” là ph n di n tích s d ng c n h c quy nh t i kho n 6 i u này và các trang thi t b k thu t s d ng riêng g n li n v i c n h này;

9. “ph n s h u riêng c a Bên Bán” là ph n di n tích trong nhà chung c nh ng Bên Bán không bán mà gi l i s d ng ho c kinh doanh và Bên Bán c ng không phân b giá tr ph n di n tích thu c s h u riêng này vào giá bán c n h ;

10. “ph n s h u chung trong nhà chung c ” là ph n di n tích và các thi t b thu c s h u, s d ng chung trong nhà chung c theo quy nh c a pháp lu t nhà và c các bên th a thu n c th t i kho n 3 i u 11 c a h p ng này;

11. “B n n i quy nhà chung c ” là b n n i quy qu n lý, s d ng nhà chung c c ính kèm theo h p ng này và t t c các s a i, b sung c H i ngh nhà chung c thông qua trong quá trình qu n lý, s d ng nhà ;

12. “Kinh phí b o trì ph n s h u chung nhà chung c ” là kho n t i n 2% mà các bên có ngh a v ph i óng góp i v i ph n s h u riêng c a mình ph c v cho vi c b o trì ph n s h u chung trong nhà chung c ;

13. “D ch v qu n lý v n hành nhà chung c ” là các d ch v qu n lý v n hành nhà chung c , bao g m vi c qu n lý, v n hành nh m m b o cho nhà chung c ho t ng bình th ng;

14. “B o trì nhà chung c ” là vi c duy tu, b o d ng th ng xuyên, s a ch a nh k , s a ch a t xu t nhà và thi t b xây d ng công ngh g n v i nhà chung c ó nh m duy trì ch t l ng nhà chung c ;

15. “Doanh nghi p qu n lý v n hành nhà chung c ” là n v th c hi n vi c qu n lý, v n hành nhà chung c sau khi nhà chung c c xây d ng xong và a vào s d ng;

16. “S ki n b t kh kháng” là s ki n x y ra m t cách khách quan mà m i bên ho c các bên trong h p ng này không th l ng tr c c và không th kh c ph c c th c hi n các ngh a v c a mình theo h p ng này, m c dù ã áp d ng m i bi n pháp c n thi t và kh n ng cho phép. Các tr ng h p c coi là s ki n b t kh kháng c các bên nh t trí th a thu n c th t i i u 14 c a h p ng này;

17. "Gi ý ch ng nh n" là Gi ý ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà và tài s n khác g n li n v i t do c quan nhà n c có th m quy n c p cho Bên Mua c n h theo quy nh c a pháp lu t t ai;

18. Các t ng khác do các bên th a thu n:.....

i u 2. c i m c a c n h mua bán

Bên Bán ng ý bán và Bên Mua ng ý mua c n h chung c nh sau:

1. c i m c a c n h mua bán:

a) C n h s :..... t i t ng (t ng có c n h):....., thu c nhà chung c s*đường phố nếu có*), thu c ph ng/xã....., qu n (huy n, th xã, th tr n, thành ph thu c t nh)....., t nh (thành ph).....

b) Di n tích s d ng c n h là:m². Di n tích này c tính theo kích th c thông th y (g i chung là di n tích thông th y) theo quy nh t i kho n 6 i u l c a h p ng này và là c n c tính t i n mua bán c n h quy nh t i i u 3 c a h p ng này;

Hai bên nh t trí r ng, di n tích thông th y ghi t i i m này ch là t m tính và có th t ng lên ho c gi m i theo th c t o c t i th i i m bàn giao c n h . Bên Mua có trách nhi m thanh toán s t i n mua c n h cho Bên Bán theo di n tích th c t khi bàn giao c n h ; trong tr ng h p di n tích thông th y th c t chênh l ch cao h n ho c th p h n ...% (... ph n tr m) so v i di n tích ghi trong h p ng này thì hai bên không ph i i u ch nh l i giá bán c n h . N u di n tích thông th y th c t chênh l ch v t quá ...% (... ph n tr m) so v i di n tích ghi trong h p ng này thì giá bán c n h s c i u ch nh l i theo di n tích o c th c t khi bàn giao c n h .

Trong biên b n bàn giao c n h ho c trong ph l c c a h p ng, hai bên nh t trí s ghi rõ di n tích thông th y th c t khi bàn giao c n h , di n tích thông th y chênh l ch so v i di n tích ghi trong h p ng mua bán ã ký (n u có). Biên b n bàn giao c n h và ph l c c a h p ng mua bán c n h là m t b ph n không th tách r i c a h p ng này. Di n tích c n h c ghi vào Gi ý ch ng nh n c p cho Bên Mua c xác nh theo di n tích thông th y th c t khi bàn giao c n h ;

c) Di n tích sàn xây d ng là:....m², di n tích này c tính theo quy nh t i kho n 7 i u l c a h p ng này;

d) M c ích s d ng c n h : dùng . (*trường hợp mua căn hộ gắn liền với phần diện tích nhà để kinh doanh theo thiết kế được duyệt tại tầng 1 của nhà chung cư thì các bên ghi rõ mục đích sử dụng là để ở và kinh doanh*).

) N m hoàn thành vi c xây d ng (*ghi năm hoàn thành việc xây dựng toà nhà chung cư*):.....

2. c i m v t xây d ng nhà chung c có c n h nêu t i kho n 1 i u này:

a) Th a t s :.....ho c ô s :.....ho c lô s :.....

b) T b n s :.....do c quan.....l p;

c) Di n tích t s d ng chung:.....m² (*nếu nhà chung cư có diện tích đất sử dụng chung, bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó, nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó*).

i u 3. Giá bán c n h , kinh phí b o trì, ph ng th c và th i h n thanh toán

1. Giá bán c n h :

a) Giá bán c n h c tính theo công th c l y n giá 01 m² s d ng c n h (x) v i t ng di n tích s d ng c n h mua bán, c th là:.....m² s d ng (x)..... ng/1m² s d ng =..... ng. (B ng ch :.....).

Giá bán c n h quy nh t i i m này ã bao g m giá tr quy n s d ng t, thu giá tr gia t ng và kinh phí b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c), trong ó:

- Giá bán (ã bao g m giá tr quy n s d ng t) là:..... ng. (B ng ch

- Thu giá tr gia t ng:..... ng. (B ng ch); kho n thu này không tính trên tỉ n s d ng t n p cho Nhà n c theo quy nh c a pháp lu t;

- Kinh phí b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c b ng 2% giá bán c n h (kinh phí này c tính tr c thu) là:..... ng. (B ng ch

b) Giá bán c n h quy nh t i i m a kho n này không bao g m các kho n sau:

- Các kho n l phí tr c b , phí và chi phí theo quy nh c a pháp lu t liên quan n vi c th c hi n các th t c xin c p Gi y ch ng nh n cho Bên Mua. Các kho n l phí và chi phí này do Bên Mua ch u trách nhi m thanh toán;

- Chi phí k t n i, l p t các thi t b và s d ng các d ch v cho c n h g m: d ch v cung c p gas, d ch v b u chính, vi n thông, truy n hình và các d ch v khác mà Bên Mua s d ng cho riêng c n h . Các chi phí này Bên Mua thanh toán tr c tỉ p cho n v cung ng d ch v ;

- Phí qu n lý v n hành nhà chung c hàng tháng. K t ngày bàn giao c n h cho Bên Mua theo th a thu n t i **i u 8** c a h p ng này, Bên Mua có trách nhi m thanh toán phí qu n lý v n hành nhà chung c theo thu n t i kho n **5 i u 11** c a h p ng này;

- Các chi phí khác do hai bên th a thu n.....

c) Hai bên th ng nh t k t ngày bàn giao c n h và trong su t th i h n s h u, s d ng c n h ã mua thì Bên Mua ph i n p các ngh a v tài chính theo quy nh hi n hành, thanh toán phí qu n lý, v n hành nhà chung c hàng tháng và các lo i phí d ch v khác do vi c s d ng các ti n ích nh : khí t, i n, n c, i n tho i, truy n hình cáp... cho nhà cung c p d ch v .

2. Ph ng th c thanh toán: thanh toán b ng tỉ n Vi t Nam thông qua hình th c (*trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng.....theo tài khoản số.....*).

Th i i m xác nh Bên Mua ã thanh toán tỉ n là th i i m Bên Bán xu t phi u thu v kho n tỉ n ã nh n thanh toán c a Bên Mua ho c s tỉ n chuy n kho n ã ghi có vào tài kho n c a Bên Bán.

3. Th i h n thanh toán:

a) Th i h n thanh toán tỉ n mua c n h (không bao g m kinh phí b o trì ph n s h u chung 2%): *Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sàn thực tế khi bàn giao căn hộ nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao căn hộ phải theo đúng quy định của Luật Nhà ở;*

b) Th i h n thanh toán kinh phí b o trì ph n s h u chung 2%: Bên Mua có trách nhi m thanh toán cho Bên Bán tr c th i i m ký biên b n bàn giao c n h . Hai bên nh t trí r ng, Bên Bán có trách nhi m g i kho n tỉ n này vào tài kho n riêng c a ngân hàng th ng m i trong th i h n 07 ngày, k t ngày thu kinh phí c a Bên Mua theo lãi su t không k h n t m qu n lý. Bên Bán có trách nhi m bàn giao kho n kinh phí này (bao g m c tỉ n lãi) cho Ban Qu n tr nhà chung c qu n lý sau khi Ban Qu n tr nhà chung c c thành l p theo quy nh trong th i h n t i a là 30 ngày, k t ngày có Quy t nh công nh n Ban qu n tr c a y ban nhân dân c p huy n n i có nhà chung c ph c v cho vi c b o trì ph n s h u chung nhà chung c theo quy nh c a pháp lu t, tr tr ng h p các bên có th a thu n th ng nh t ch u t t m qu n lý kinh phí này.

i u 4. Ch t l ng công trình nhà

1. Bên Bán cam kết báo m ch t l

i) Yêu cầu Bên Mua nộp phí thi công và phí thi công khi thi công các công việc thi công theo quy định của pháp luật;

k) Các quy định khác do hai bên thỏa thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác và quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế kiến trúc phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hồ sơ này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan liên quan việc mua bán căn hộ;

b) Xây dựng nhà và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ đã án và tiến độ phê duyệt, chậm trễ khi bàn giao thì Bên Mua có thể dừng và sinh hoạt bình thường;

c) Thiết kế kiến trúc, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật xây dựng. Thiết kế kiến trúc, mặt bằng căn hộ sẽ không thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kỹ thuật kết cấu và mặt thu nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

e) Bảo quản căn hộ trong thời gian chờ bàn giao nhà cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

f) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan liên quan căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hồ sơ này;

g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng mua bán và đăng ký vào sổ hộ khẩu chung cư; vận chuyển, vận chuyển, vận chuyển....;

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

i) Làm thủ tục các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan Bên Bán làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quy định của pháp luật cho Bên Mua.

Trong thời hạn.....ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp ý kiến pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua;

k) Tổ chức Hội đồng nhà chung cư lập thành lập Ban quản trị nhà chung cư liên quan căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư đã thành lập được Ban quản trị;

l) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục chuyển nhượng căn hộ mua bán theo đúng quy định của pháp luật;

m) Nộp phí thi công và phí thi công và phí thi công cho Bên Mua khi thi công các công việc thi công theo quy định của pháp luật;

n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật về phí phân bổ kiến trúc thu của chủ sở hữu căn hộ Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điều khoản 3 của pháp luật này.

p) Các nghĩa vụ khác do các bên tho thuận (các thỏa thuận này phải không trái pháp luật và đạo đức xã hội).....

Điều 6. Quy định và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quy định của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao công trình quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chủ thể là người các thị trường, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ công trình theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này.

b) Các số đo.....chỗ xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư tại vị trí số.....(các bên thỏa thuận cụ thể nội dung này);

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đăng ký công trình dự án theo quy định của pháp luật (trình tự đăng ký Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này);

d) Các toàn quyền sử dụng, sử dụng và thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền mua theo quy định của pháp luật, đồng thời các số đo các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dự định cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao công trình theo quy định và số đo các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp dự định cung cấp;

e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán 100% tiền mua công trình và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến công trình mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã phê duyệt;

g) Có quyền chỉ định nhận bàn giao công trình nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu thị trường, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trình tự dự định tích số đo công trình thực tế như sau: % số vị trí dự định tích số đo công trình ghi trong hợp đồng này. Việc chỉ định nhận bàn giao công trình trong trình tự này không coi là vi phạm các điều kiện bàn giao công trình của Bên Mua liên quan đến Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu tiên thành lập Ban quản trị nhà chung cư nội bộ công trình mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục chuyển công trình đã mua từ chủ đầu tư dự án trong trình tự Bên Mua có nhu cầu chuyển công trình từ chủ đầu tư dự án;

k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 6 khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;

l) Các quy định khác do hai bên tho thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua công trình và kinh phí bảo trì phần sử dụng chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phải thu vào vì có hay không có thông báo thanh toán tiền mua công trình của Bên Bán;

b) Nhận bàn giao công trình theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao công trình, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm liên quan đến quyền mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành công trình của Bên Bán) và chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm công trình tại vị trí công trình, thị trường liên quan đến công trình và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kiểm soát hợp đồng Bên Mua chuyển vào sổ đăng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sổ đăng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định nêu trong Bên Nội quy quản lý sổ đăng nhà chung cư;

) Thanh toán các khoản thu và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thuế thu nhập cá nhân 7% và phí quản lý;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truy cập hình cáp, truy cập hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thu, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thoả thuận quy định tại khoản 5 điều 11 của hợp đồng này, kiểm soát hợp đồng Bên Mua không sổ đăng căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sổ đăng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bên Nội quy quản lý sổ đăng nhà chung cư kèm theo hợp đồng này;

i) Thời hạn kiểm thu nợ lãi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong ví dụ bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

k) Sổ đăng căn hộ ứng mức ích theo quy định của Luật Nhà và theo thoả thuận trong hợp đồng này;

l) Nộp phí vệ sinh môi trường và bảo vệ môi trường cho Bên Bán khi vệ sinh các thoả thuận thu dọn rác thải và phí bảo vệ môi trường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vệ sinh các quy định quản lý, sổ đăng nhà chung cư;

n) Các nghĩa vụ khác theo thoả thuận của các bên (*các thoả thuận này phải không trái pháp luật và đạo đức xã hội*).....

Điều 7. Thu và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan liên quan vì các cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sinh hoạt, sổ đăng căn hộ kể từ thời điểm bàn giao căn hộ.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuế trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Các thoả thuận khác của hai bên (*thoả thuận theo đúng quy định của pháp luật*).....

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Thời hạn giao nhận căn hộ: *Các bên đối chiếu với thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của 2 bên trong hợp đồng này để thoả thuận cụ thể về điều kiện căn hộ được bàn giao cho Bên Mua. (như điều kiện Bên Bán phải xây dựng xong căn hộ theo thiết kế, Bên Mua phải đóng đủ tiền mua căn hộ theo thoả thuận trong hợp đồng, Bên Mua phải nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung.....)*

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào..... (ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ).

Vì c bàn giao c n h có th s m h n ho c mu n h n so v i th i gian quy nh t i kho n này, nh ng không c ch m quá.....ngày, k t th i i m n h n bàn giao c n h cho Bên Mua; Bên Bán ph i có v n b n thông báo cho Bên Mua bi t lý do ch m bàn giao c n h .

Tr c ngày bàn giao c n h là..... ngày, Bên Bán ph i g i v n b n thông báo cho Bên Mua v th i gian, a i m và th t c bàn giao c n h .

3. C n h c bàn giao cho Bên Mua ph i theo úng thi t k ã c duy t; ph i

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ liên quan đến căn hộ mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải chịu trách nhiệm mua và sửa chữa nhà tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam thì chi phí chuyển nhượng hợp đồng;

d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.

4. Trong các hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 điều này, người mua là nhà hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cũng như các quy định và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bộ quy định nội quy chung của dự án chung cư kèm theo hợp đồng này.

Điều 11. Phân bổ chi phí riêng, phân bổ chi phí chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư

1. Bên Mua chịu các quy định sau đây:

do Hội nghị nhà chung cư quy định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với ban quản lý vận hành nhà chung cư.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được áp dụng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Các thỏa thuận khác (nếu có):.....

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trả thanh toán tiền mua căn hộ như sau:

a) Nếu quá.....ngày, kể từ ngày nhận phí thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận thì khoản 3 điều 3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thể hiện thanh toán thì sẽ tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là:....% (...phần trăm) theo lãi suất *các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn tháng hoặc không kỳ hạn*) do Ngân hàngcông bố tại thời điểm thanh toán và tính bắt đầu từ ngày phí thanh toán đến ngày thực trả;

b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu trong thời gian Bên Mua trả tiền thanh toán các đợt phí thanh toán theo thỏa thuận thì khoản 3 điều 3 của hợp đồng này vượt quá.....ngày thì Bên Bán có quyền phạt hợp đồng theo thỏa thuận tại điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lãi tiền mà Bên Mua đã thanh toán..... *có hoặc không tính lãi suất do các bên thỏa thuận*) sau khi đã khu trừ tiền bị phạt vì Bên Mua vi phạm hợp đồng này là% (..... phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) *do các bên thỏa thuận % này*)

2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trả bàn giao căn hộ cho Bên Mua như sau:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn..... ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vì phạm vi lãi suất là....% (...phần trăm) *các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn tháng hoặc không kỳ hạn*) do Ngân hàngcông bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá.....ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền chấm dứt hợp đồng này và thỏa thuận bồi sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc ngừng hợp đồng theo thỏa thuận tại điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất*) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vì phạm hợp đồng ngừng vì.....% (.....phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

3. Trường hợp nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đi vào kỳ bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì *các bên thỏa thuận cụ thể*).....

4. Các thỏa thuận khác (do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật).....

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:

a) Công nhân nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thực hiện đúng quy định của Bên Bán và không thực hiện bán cho người khác, không thực hiện bất cứ giao dịch theo quy định của pháp luật;

b) Công nhân nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các biện pháp duy trì cung cấp cho Bên Mua, bảo vệ môi trường và đúng các vật liệu xây dựng theo đúng trong hợp đồng này;

c) Các cam kết khác do 2 bên thỏa thuận:.....

2. Bên Mua cam kết:

a) Tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về công nhân mua bán;

b) Tìm kiếm Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến công nhân, Bên Mua tìm kiếm công nhân và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phần liên quan kèm. Bên Mua tìm hiểu mức lương mà Bên Mua cho là cần thiết khi làm việc chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Sự kiện mua công nhân theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về việc tranh chấp không tồn tại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán công nhân này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực về việc hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật làm thủ tục đăng ký nhân sự cho Bên Mua..

3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều người, không, nếu trong Hợp đồng này bị các quan nhà nước có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các người, không, nếu khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành về việc hai bên. Hai bên sẽ không chịu trách nhiệm về việc các người, không, nếu bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhận thức rằng thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây sẽ coi là sự kiện bất khả kháng:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phi trách nhiệm quy định của các quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, mất mát hoặc do sự kiện bất khả kháng;

d) Các trường hợp khác do hai bên thỏa thuận.....

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện mặt trong các trường hợp bất kháng theo thỏa thuận thì khoản lãi này thì bên bị tác động bị trường hợp bất kháng phải thông báo(bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp) cho bên còn lại biết trong thời hạnngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bị trường hợp bất kháng không thể hiện công nhận và công minh sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và công đồng phải là các bên còn lại có quy định trong hợp đồng này.

4. Việc thể hiện nghĩa

b) Vào ngày bên g i nh n c thông báo chuy n fax thành công trong tr ãng h p g i thông báo b ng fax;

c) Vào ngày, k t ngày óng d u b u i n trong tr ãng h p g i thông báo b ng th chuy n phát nhanh;

d) Các th a thu n khác do các bên th a thuận.....

5. Các bên ph i thông báo b ng v n b n cho nhau bi t n u có ãng thay i v a ch , hình th c và tên g i nh n thông báo; n u khi ã có thay i v (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận).....mà bên có thay i không thông báo l i cho bên kia bi t thì bên g i thông báo không ch u trách nhi m v vì c bên có thay i không nh n c các v n b n thông báo.

i u 17. Các th a thu n khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các Điều, khoản trong hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại Điều này cũng như tại các Điều khoản khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không được trái đạo đức xã hội.

i u 18. Gi i quy t tranh ch p

Tr ãng h p các bên có tranh ch p v các n i dung c a h p ãng này thì hai bên cùng bàn b c gi i quy t thông qua th ãng l ãng. Trong th i h n....ngày, k t ngày m t trong hai bên thông báo b ng v n b n cho bên kia v tranh ch p phát sinh mà tranh ch p ó không c th ãng l ãng gi i quy t thì m t trong hai bên có quy n yêu c u Toà án gi i quy t theo quy nh c a pháp lu t Vi t Nam.

i 1 1 1