**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**—————–**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Hôm nay, ngày **<date>**, tại địa chỉ ……………………, chúng tôi hai bên gồm có:

**BÊN BÁN CHUNG CƯ** ( sau đây gọi tắt là Bên bán ):

* Công ty: TNHH Mua bán chung cư
* Đại diện bởi Ông (Bà): **Nguyễn Đình Quang**
* Chức vụ: Quản lý
* Số CMND ( hộ chiếu ): **012345678998** cấp ngày 20/06/2016 tại Vĩnh Phúc
* Địa chỉ: **Hà Nội**
* Điện thoại: **0133545675**
* Số tài khoản: **228888884565** tại Ngân hàng: **BIDV Cầu giấy**

**BÊN MUA CHUNG CƯ** ( sau đây gọi tắt là bên mua ):

* Ông ( Bà ): **<tenkh>**
* Số CMND ( hộ chiếu ) số : **<cmnd>** cấp ngày …/…/….., tại ……………………
* Hộ khẩu thường trú: ……………………
* Địa chỉ liên hệ: ……………………
* Điện thoại: **<sdt>**
* Số tài khoản ( nếu có ) …………………… tại Ngân hàng: ……………………

Sau khi thỏa thuận, hai bên chúng tôi nhất chí ký hợp đồng mua bán này với các điều khoảng cụ thể sau đây

**Điều 1: Đối tượng của hợp đồng**

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

* Đặc điểm căn hộ

Căn hộ số **<tench>**

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

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

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

Thừa đất số : …………………… hoặc ô số: …………………… hoặc lô số: ……………………

Tờ bản đồ số ……………………

Diện tích đất sử dụng chung …………………… m2

**Điều 2: Giá bán và phương thức thanh toán**

Giá bán căn hộ **<gia>** đồng

( Bằng chữ: ……………………

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

Thời hạn thanh toán:

1. Thanh toán một lần vào ngày …. tháng …. năm …….., kể từ sau khi kí kết hợp đồng này.
2. Trường hợp mua bán chung cư theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán bao gồm các đợt như sau:

* Thanh toán đợt 1: …………………… đồng ( bằng chữ …………………… ) thời hạn thanh toán: ……………………
* Thanh toán đợt 2: …………………… đồng ( bằng chữ …………………… ) thời hạn thanh toán: ……………………
* Thanh toán đợt tiếp theo: …………………… đồng ( bằng chữ …………………… ) thời hạn thanh toán: ……………………

**Điều 3: Chất lượng công trình nhà ở**

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

**Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của bên bán**

4.1. Quyền của bên bán

* Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà và nhận nhà  theo đúng thỏa thuận ghi trong hợp đồng;
* Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư

4.2. Nghĩa vụ của bên bán

* Xây dựng hòan chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
* Kiểm tra, giám sát việc xây dựng căn hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.
* Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
* Chuyển giao căn hộ cho Bên mua đúng thời hạn kèm theo bản vẽ thiết kế tầng nhà có căn hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến căn hộ.
* Có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ cho Bên mua và bàn giao cho Bên mua các giấy tờ có liên quan đến căn hộ

**Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của bên mua**

5.1. Quyền của bên mua

* Nhận bàn giao căn hộ có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận và bản vẽ hồ sơ theo đúng thời hạn
* Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ theo quy định của pháp luật
* Yêu cầu Bên bán hòan thiện cơ sở hạ tầng theo nội dung dự án nhà chung cư đã phê duyệt;

5.2. Nghĩa vụ của bên mua

* Thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận
* Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc…
* Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư  và các chi phí khác;
* Chấp hành các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
* Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định tại Điều 1 của Luật Nhà ở;

**Điều 6. Chấm dứt hợp đồng**

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

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

**Điều 7: Cam đoan của các bên**

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

**Điều 8: Điều khoản cuối cùng**

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.
2. Các bên đã tự đọc lại hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và  ký (hoặc điểm chỉ) vào hợp đồng này.
3. Hợp đồng này gồm …tờ,, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ … bản làm bằng chứng.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA**  *(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức*  *mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)* | **BÊN BÁN**  *(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của*  *doanh nghiệp bán nhà)* |