

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:
 - Địa chỉ liên hệ:
 - Điện thoại: Fax (nếu có):

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.

- 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 thông 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.