

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

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)

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