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

*………, ngày…..tháng……năm…..*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN, BỐ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

**(Thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại Chung cư....)1**

**Số ……./HĐ**

*Căn cứ Bộ Luật dân sự;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số*[*99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015*](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&match=False&area=2&lan=1&bdate=20/10/2015&edate=20/10/2015&vc=True)*của Chính phủ quy định chi Tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số*[*101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015*](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=101/2015/N%C4%90-CP&match=False&area=2&lan=1&bdate=20/10/2015&edate=20/10/2015&vc=True)*của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ Thông tư số*[*21/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016*](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=21/2016/TT-BXD&match=False&area=2&lan=1&bdate=30/6/2016&edate=30/6/2016&vc=True)*của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số [101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=101/2015/N%C4%90-CP&match=False&area=2&lan=1&bdate=20/10/2015&edate=20/10/2015&vc=True" \t "_blank)của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ phương án bồi thường, bố trí tái định cư được Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố phê duyệt tại Quyết định số.... ngày...tháng...năm... .*

*Căn cứ......................................................................................................................*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN HOẶC ĐƠN VỊ ĐƯỢC GIAO BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên bán):**

- Tên cơ quan:............................................................................................................

- Địa chỉ cơ quan........................................................................................................

- Người đại diện theo pháp luật (ông/bà): …………. chức vụ: …………… CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số …………. cấp ngày ……../……/…….tại.........................................

- Điện thoại: ……………………………….. Fax (nếu có):.................................................

- Tài Khoản: ………………………………….. tại Ngân hàng:............................................

- Mã số thuế:..............................................................................................................

**BÊN ĐƯỢC BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên mua):**

Là chủ sở hữu căn hộ chung cư số... thuộc Nhà chung cư... Khu chung cư... tại địa chỉ

- Đại diện bởi Ông (bà):..............................................................................................

- CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số: ………….. cấp ngày ……/…../……. tại

- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:..................................................................................

- CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số: ………… cấp ngày ……/……../……. tại

- Hộ khẩu thường trú:.................................................................................................

- Địa chỉ liên hệ:..........................................................................................................

- Điện thoại: ………………………………. Fax (nếu có):..................................................

- Số tài Khoản: ………………………………… tại Ngân hàng:.........................................

- Mã số thuế:..............................................................................................................

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng mua bán, bố trí nhà ở tái định cư tại chỗ sau khi xây dựng lại nhà chung cư cũ với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Các thông tin về nhà ở tái định cư**

1. Địa chỉ nhà ở: Căn hộ số …..….; Tầng……..; Tòa nhà...............................................

*(Đối với hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai thì ghi rõ tên dự án, tên tòa nhà, tên lô đất theo quy hoạch đã được duyệt).*

2. Diện tích sử dụng:…………m2.

3. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung:

4. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:...........................................................

5. Các thông tin khác..................................................................................................

*(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này)*

**Điều 2. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá bán căn hộ là:………………………….……..đồng.

*(Bằng chữ: .............................................................................................................. ).*

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng).

2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ là…………….đồng.

*(Bằng chữ: .............................................................................................................. ).*

3. Diện tích căn hộ mà Bên mua được Bên bán bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền (theo Phương án bố trí tái định cư đã được UBND tỉnh (Thành phố) phê duyệt) là:…….. m2 tương đương số tiền là ………… đồng.

4. Khoản tiền chênh lệch (nếu có) là: …………………. đồng.

*(Chênh lệch giữa tổng giá bán căn hộ cộng kinh phí bảo trì so với số tiền tương đương diện tích nhà ở mà Bên mua được Bên bán bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền: 4=1+2-3)*

5. Phương thức thanh toán: phần chênh lệch nêu tại Khoản 4 Điều này Hợp đồng này (nếu có) được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển Khoản) tại3…………………..

6. Thời hạn thanh toán:

a) Thanh toán một lần vào ngày……tháng…..năm…… (hoặc trong thời hạn …….ngày, kể từ sau ngày kí kết Hợp đồng này).

b) Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:

- Đợt 1 là …………. đồng vào ngày…….tháng……năm……. (hoặc sau …….ngày kể từ ngày kí kết Hợp đồng này).

- Đợt 2 là …………. đồng vào ngày…….tháng……năm……. (hoặc sau ……..ngày kể từ khi thanh toán xong đợt 1).

- Đợt tiếp theo ……………………………

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản *(thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện....)* cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

**Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở tái định cư**

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là………ngày, kể từ ngày Bên mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Các thỏa thuận khác.

**Điều 4. Bảo hành nhà ở**

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

2. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn…….ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

5. Các thỏa thuận khác.

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn phần chênh lệch nêu tại Khoản 4 Điều 2 (nếu có);

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở tái định cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Các quyền khác theo thỏa thuận....

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Giao nhà ở tái định cư cho Bên mua đúng thời hạn thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Hướng dẫn Bên mua nộp các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở này;

d) Thanh toán Khoản tiền chênh lệch tại Khoản 4 Điều 2 (nếu có);

đ) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua đi làm thủ tục);

e) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

g) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận...

**Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua**

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục để 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 sau khi đã hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở tái định cư;

c) Yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để 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 (nếu Bên mua đi làm thủ tục này);

d) Yêu cầu Bên bán thanh toán Khoản tiền chênh lệch tại Khoản 4 Điều 2 (nếu có);

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận...

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán đầy đủ phần chênh lệch nêu tại Khoản 4 Điều 2 (nếu có) và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở tái định cư theo đúng quy định;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

c) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

d) Nộp chi phí quản lý vận hành và các chi phí khác trong việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ sau khi nhận bàn giao nhà ở (nếu có);

đ) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận...

**Điều 6. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký kết. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai bên thỏa thuận lập phụ lục Hợp đồng. Phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Các cam kết khác…………

3. Trường hợp các bên có tranh chấp về các 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 có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Điều 7. Điều Khoản thi hành**

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp đồng đã ký kết. Trường hợp các bên có tranh chấp về các 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 có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Hợp đồng này có ....trang, có giá trị kể từ ngày ………. và được lập thành 04 bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ***(ký và ghi rõ họ tên)* | **BÊN BÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ***(ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,**chức vụ của người ký)* |

**Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo Hợp đồng mua bán4**
*(đính kèm hợp đồng mua bán nhà ở số……..ký ngày…../……/……)*



1 Trường hợp nhà (khu) chung cư chưa có Ban Quản trị thì gửi Ủy ban nhân dân quận/huyện nơi có nhà (khu) chung cư đó. Trường hợp nhà (khu) chung cư có Ban Quản trị thì gửi Ban Quản trị nhà (khu) chung cư

1 Tên Dự án

2 Các căn cứ khác liên quan đến việc mua bán, bố trí nhà ở tái định cư

3 Ghi rõ địa điểm thanh toán (nơi nhận tiền mặt hoặc ngân hàng có tài khoản).

4 chủ đầu tư có trách nhiệm đính kèm bản vẽ nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng.