

# TỔNG HỢP CÁC MẪU HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN MỚI NHẤT

## 1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là gì?

Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư nguồn vốn nhằm thực hiện hoạt động mua, xây dựng, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng tức cho thuê, cho thuê lại hoặc cho thuê mua bất động sản, thực hiện môi giới bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm vào mục đích sinh lợi.

Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản.

Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản (Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014).

## 2. Hình thức của hợp đồng kinh doanh bất động sản

Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.

Như vậy, theo quy định của pháp luật, hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Nếu như Các bên tham gia giao dịch bất động sản phải tiến hành lập hợp đồng bằng văn bản nhưng không thực hiện hoặc có thực hiện nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định của luật thì có thể bị xử phạt vi phạm hành chính với mức phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối. (Nghị định 139/2017/NĐ-CP)

## 3. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản

Các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo Nghị định này bao gồm:

- Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này: Mẫu hợp đồng mua bán nhà

- Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 02 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này: Mẫu hợp đồng cho thuê nhà
- Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 03 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này: Mẫu hợp đồng thuê mua nhà; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà: Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở
- Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo Mẫu số 04a và Mẫu số 04b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này: Mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Mẫu hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất
- Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo Mẫu số 05 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này: Mẫu hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án (Điều 6 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015).

#### **4. Đối tượng được kinh doanh bất động sản**

Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua các loại bất động sản.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để kinh doanh theo quy định tại Điều 11 của Luật kinh doanh bất động sản 2014.

#### **5. Quy định về hợp đồng kinh doanh và dịch vụ bất động sản**

##### **5.1 Về hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản**

Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi. Trong đó, quản lý bất động sản là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại điều 75 Luật kinh doanh bất động sản 2014, thì tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản gồm:

- a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất;
- b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;
- c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;
- d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng hợp đồng;
- đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.

Tại điều 61 Luật kinh doanh bất động sản 2014, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm các loại sau: Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản; Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản; Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản. Các loại hợp đồng trên phải được lập thành văn bản, các bên thỏa thuận về việc công chứng, chứng thực hợp đồng.

Nội dung của hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản, trong đó có hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản theo khoản 4 điều 61 Luật kinh doanh bất động sản 2014 như sau:

“4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của các bên;
- b) Đối tượng và nội dung dịch vụ;
- c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ;
- d) Thời hạn thực hiện dịch vụ;
- đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ;
- e) Phương thức, thời hạn thanh toán;
- g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- h) Giải quyết tranh chấp;
- i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.”

## 5.2 Thủ tục khi giao kết hợp đồng

Việc giao kết hợp đồng được thực hiện theo các quy định của Bộ luật dân sự 2015, từ điều 386 đến điều 401, gồm các bước:

### Bước 1: Đề nghị giao kết hợp đồng

Đề nghị giao kết hợp đồng thể hiện ý định giao kết hợp đồng của một hoặc các bên trong quan hệ này. Thông thường, trong quá trình đề nghị giao kết, các bên cung cấp các thông tin để làm rõ đối tượng hợp đồng, cũng như thời hạn trả lời, yêu cầu các bên... Trong trường hợp bên được đề nghị chấp nhận, thì các bên ký kết hợp đồng

### Bước 2: Ký kết hợp đồng

Quá trình ký kết hợp đồng, các bên thỏa thuận với nhau những nội dung trong hợp đồng như đối tượng hợp đồng; số lượng, chất lượng; giá, phương thức thanh toán... Đối với hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản, các bên tự thỏa thuận với nhau về việc công chứng, chứng thực hợp đồng. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng được xác định là thời điểm do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng; hoặc thời điểm công chứng, chứng thực nếu hợp đồng có công chứng, chứng thực; nếu không thỏa thuận, mà hợp đồng không được công chứng thì thời điểm các bên ký kết hợp đồng là thời điểm có hiệu lực.

### **Bước 3: Thực hiện hợp đồng**

Các bên thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu các bên xảy ra tranh chấp thì sẽ ưu tiên giải quyết bằng hình thức giải quyết tranh chấp được nêu trong hợp đồng. Trường hợp các bên không thỏa thuận về phương thức giải quyết tranh chấp, thì các bên có thể khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền để được giải quyết.

## **6. Các mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản tham khảo**

## 6.1 Mẫu hợp đồng mua bán bất động sản

CÔNG TY .....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:...../HDQC

....., ngày...tháng...năm...

### HỢP ĐỒNG MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN

- Căn cứ Bộ luật dân sự Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 2015.
  - Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản 2014.
  - Căn cứ Luật đất đai số 45/2013/QH13.
  - Căn cứ Luật số 36/2005/SH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 về thương mại.
  - Căn cứ vào đơn đăng ký quảng cáo BĐS của Ông/Bà: .....
- Ngày.....tháng.....năm.....

Hôm nay, ngày....., tại..... chúng tôi gồm:

#### ĐƠN VỊ NHẬN DỊCH VỤ (BÊN A)

##### CÔNG TY...

Địa chỉ: .....

VPGD: .....

Điện thoại: .....

Fax: .....

Email:.....

Đại diện: .....

Chức vụ: .....

#### BÊN THUÊ (BÊN B)

Họ tên:.....

Ngày/tháng/năm sinh: .....

Số CMND:..... Cấp ngày:..... Tại:.....

Hộ khẩu thường trú: .....

Hai bên đồng ý ký kết hợp đồng mua bán bất động sản với các điều khoản sau:

#### Điều 1: Nội dung thỏa thuận

Bên A bằng văn bản này cùng với những cam kết sau đây bán cho bên B Bất động sản có địa chỉ như trên và đồng ý nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở nằm trong khuôn viên được xác định bởi các giấy tờ đã nêu trên.

Đặc điểm của Bất động sản:

- Vị trí:

- Diện tích: .....m<sup>2</sup> đất .....m<sup>2</sup> xây dựng ..... tầng

(Mặt tiền: .....m, chiều dài:.....m, sân vườn:.....m<sup>2</sup>)

- Đặc điểm đường giao thông: .....

- Hướng nhà: .....

- Loại nhà/đất: .....

- Nội thất: .....

Số phòng ngủ:.....Phòng khách:.....Phòng ăn: .....

Số phòng WC:.....Gara ô tô:.....Phòng bếp: .....

- Kết cấu: .....

- Vật liệu hoàn thiện .....

- Tiện nghi: .....

Điện: ..... Nước:.....Điều hòa: .....

Điện thoại: .....Internet: .....Khác:.....

- Tình trạng pháp lý: .....

- Hiện trạng: Đang ở  Cho thuê  Khác:

## **Điều 2: Trách nhiệm của các bên**

Các thành viên bên B liên đới cùng chịu trách nhiệm về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi được mua. Bên B chấp nhận mọi quy định về địa dịch thông hành đã có và sẽ có, các quy định về lộ giới, quy hoạch xây dựng, chỉnh trạng đô thị, quy hoạch sử dụng đất vì lợi ích quốc gia cùng toàn bộ những rủi ro hoặc thiệt hại sẽ xảy ra, trừ những điều pháp luật cấm mua bán chuyển dịch mà bên A cố tình giấu diếm bên B.

Bên B sẽ đóng đủ mọi thứ thuế theo quy định đối với Bất động sản đã mua bán chuyển nhượng bởi hợp đồng này kể từ ngày thực sự làm chủ sở hữu theo quy định khác nếu có.

## **Điều 3: Phương thức thanh toán, thời gian và địa điểm thanh toán tiền mua bán bất động sản, thời gian giao nhận bất động sản**

Phương thức thanh toán, thời gian và địa điểm giao nhận tiền:

- Đợt 1: .....

- Đợt 2: .....

Bên A đã nhận đủ số tiền ..... do bên B giao.

Thời gian và điều kiện giao nhận Bất động sản:

- Thời gian giao bất động sản:

- Điều kiện giao bất động sản:

Bên A phải có trách nhiệm di chuyển người và đồ vật ra khỏi nhà trước khi giao nhà cho bên B, bên A phải giao đầy đủ nhà cùng với các tiện nghi như đồng hồ điện nước, các công trình phụ sẵn có.

Bên A đảm bảo cho bên B về mặt pháp lý và trên thực tế được hưởng quyền sở hữu thực sự.

#### **Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của Bên A**

Bên A giao nhà đúng tình trạng hiện hữu và đúng thời hạn đã quy định trong hợp đồng, đồng thời giao đủ toàn bộ hồ sơ có liên quan đến Bất động sản nói trên cho bên B, cùng với các điều kiện đã nêu ở Điều 3.

Nhận tiền của bên B theo phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng này.

Phải bảo quản Bất động sản đã chuyển nhượng trong thời gian chưa giao cho bên B, không được thế chấp, cho thuê hoặc hứa bán cho người khác.

Có nghĩa vụ đóng góp các loại thuế theo quy định để tạo điều kiện thuận lợi cho bên B tiến hành đăng ký trước bạ sang bên cơ quan có thẩm quyền.

#### **Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên B**

Được nhận bất động sản theo tình trạng đã quy định trong hợp đồng và được nhận toàn bộ hồ sơ về Bất động sản.

Trả đủ tiền chuyển nhượng cho bên A theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng.

Đóng thuế trước bạ đầy đủ và đăng bộ theo quy định.

#### **Điều 6: Cam kết của các bên**

Cam kết của bên A

- Bên A cam kết về tình trạng sở hữu của bất động sản: Bất động sản nêu trong hợp đồng này là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A, không phải do bên A đứng tên thay người khác.

- Bất động sản bên A chuyển nhượng không thuộc diện xử lý theo các chính sách cải tạo của Nhà nước.

- Nhà và đất trong khuôn viên không bị tranh chấp về quyền sở hữu và quyền sử dụng.

- Bất động sản không bị xử lý bằng các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà chủ sở hữu chưa chấp hành.

- Bất động sản không bị buộc phải bỏ dỡ theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

- Trong trường hợp bên A đem bán bất động sản mà đang bị vướng một trong những điều đã cam kết trên đây do đó đã gây thiệt hại cho bên B, bên A cam kết sẽ hoàn trả đủ ngay lập tức tiền bán cho bên B và sẽ bồi thường cho bên B theo thỏa thuận của hai bên. Trong trường hợp hai bên không thỏa thuận được thì bên B có

quyền khởi kiện ra Tòa án và bên A phải bồi thường cho bên B theo phán quyết của Tòa án.

Cam kết của bên B

- Đã xem xét rõ tình trạng hiện hữu của Bất động sản bao gồm cả giấy tờ chủ quyền bất động sản và bằng lòng nhận, đồng thời cam kết không khiếu nại gì.
- Tôn trọng mọi địa dịch thông hành cũ và mới theo quy định của pháp luật (nếu có).

#### **Điều 7: Điều khoản chung**

- Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản đã ghi trong hợp đồng, trường hợp phát sinh tranh chấp, hai bên cùng nhau thương lượng giải quyết, nếu hai bên không tự giải quyết được thì được quyền đưa đến cơ quan Tòa án để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.
- Mọi sửa đổi, bổ sung hợp đồng này chỉ có giá trị khi được lập bằng văn bản và do hai bên ký tên.
- Hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ một bản có giá trị pháp lý như nhau.

**BÊN A**

(Ký và ghi rõ họ tên)

**BÊN B**

(Ký và ghi rõ họ tên)



## 6.2 Mẫu hợp đồng thuê bất động sản

**ĐƠN VỊ**

-----

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

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----

Số:.....HD/TCT

....., ngày ..... tháng .....năm .....

### HỢP ĐỒNG THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN

Số:.../....

- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Luật đất đai ngày 45/2013/QH13 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- Căn cứ vào đơn xin thuê BĐS của

Ông/Bà:..... Ngày.../.../....

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm.....tại....., chúng tôi gồm:

#### **BÊN CHO THUÊ (BÊN A)**

Họ tên: .....

Ngày/ tháng/ năm sinh: .....

Số CMND:..... Cấp ngày:..... Tại:.....

Hộ khẩu thường trú: .....

Là chủ sở hữu của Bất động sản nằm tại: .....

Căn cứ theo các chứng từ sở hữu đã được cơ quan thẩm quyền cấp, gồm:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu do: .....

Cấp ngày.....tháng.....năm.....

Giấy phép mua bán: .....

Giấy phép xây dựng(nếu có) số.....ngày.....tháng.....năm.....

#### **BÊN THUÊ (BÊN B)**

Họ tên: .....

Ngày/tháng/năm sinh: .....

Số CMND:..... Cấp ngày:..... Tại:.....

Hộ khẩu thường trú: .....

Địa chỉ: .....

Hai bên cùng thỏa thuận ký kết Hợp đồng với các điều khoản như sau:

**Điều 1: Nội dung thỏa thuận**

Bên A bằng văn bản này cùng với những cam kết sau đây cho bên B thuê Bất động sản có địa chỉ như trên và đồng ý nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở nằm trong khuôn viên được xác định bởi các giấy tờ đã nêu trên.

- Đặc điểm của Bất động sản: .....

- Vị trí: .....

- Diện tích: .....m<sup>2</sup> đất .....m<sup>2</sup> xây dựng .....tầng

(Mặt tiền: .....m, chiều dài:.....m, sân vườn:.....m<sup>2</sup>)

- Đặc điểm đường giao thông: .....

- Hướng nhà: .....

- Loại nhà/đất: .....

- Nội thất: .....

Số phòng ngủ:.....Phòng khách:.....Phòng ăn: .....

Số phòng WC:.....Gara ô tô:.....Phòng bếp: .....

- Kết cấu: .....

- Vật liệu hoàn thiện: .....

- Tiện nghi: .....

Điện: ..... Nước:.....Điều hòa: .....

Điện thoại: ..... Internet:.....Khác:.....

- Tình trạng pháp lý: .....

- Hiện trạng : Đang ở  Cho thuê  Khác:

**Điều 2: Giá thuê bất động sản**

Bên B thỏa thuận thuê Bất động sản của bên A với giá là: ...../tháng

(Bằng chữ:.....)

**Điều 3: Phương thức và thời hạn thanh toán**

- Phương thức thanh toán: .....

- Thời hạn thanh toán: .....

- Việc giao nhận số tiền trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm.

**Điều 4: Thời hạn thuê, thời hạn giao, nhận bất động sản**

• Thời hạn thuê: .....

• Thời hạn giao, nhận Bất động sản: .....

**Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên A**

Bên A giao nhà đúng tình trạng hiện hữu và đúng thời hạn đã quy định trong hợp đồng, đồng thời giao đủ toàn bộ hồ sơ có liên quan đến Bất động sản nói trên cho bên B.

Bảo đảm giá trị sử dụng của tài sản cho thuê.

Đảm bảo quyền sử dụng tài sản cho bên B.

Thông báo cho bên B về quyền của người thứ ba (nếu có) đối với tài sản thuê.

Nhận tiền của bên B theo phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng này.

Phải bảo quản Bất động sản đã chuyển nhượng trong thời gian chưa giao giao cho bên B, không được thế chấp, cho thuê hoặc hứa bán cho người khác.

Nhận lại tài sản thuê khi hết hạn hợp đồng.

Đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên B có một trong các hành vi sau đây:

- Không trả tiền thuê trong 03 kỳ liên tiếp (trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác).
- Sử dụng tài sản thuê không đúng công dụng, mục đích của tài sản.
- Làm tài sản thuê mất mát, hư hỏng.
- Sửa chữa, đổi hoặc cho người khác thuê lại mà không có sự đồng ý của bên A.

#### **Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên B**

Được nhận bất động sản theo tình trạng đã quy định trong hợp đồng và được nhận toàn bộ hồ sơ về Bất động sản.

Trả đủ tiền thuê cho bên A theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng.

Được sử dụng tài sản thuê theo đúng công dụng, mục đích của tài sản.

Bảo quản tài sản thuê như tài sản của chính mình, không được thay đổi tình trạng tài sản, cho thuê lại tài sản nếu không có sự đồng ý của bên A.

Trả lại tài sản thuê đúng thời hạn và phương thức đã thỏa thuận.

Đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu:

- Bên A chậm giao tài sản theo thỏa thuận gây thiệt hại cho bên B.
- Bên A giao tài sản thuê không đúng số lượng, chất lượng, chủng loại, tình trạng như thỏa thuận.
- Tài sản thuê không thể sửa chữa, do đó mục đích thuê không đạt được hoặc tài sản thuê có khuyết tật mà bên B không biết.
- Có tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản thuê mà bên thuê không được sử dụng tài sản ổn định.

Yêu cầu bên A phải thanh toán chi phí hợp lý về việc sửa chữa hoặc làm tăng giá trị tài sản thuê (nếu có thỏa thuận).

#### **Điều 7: Yêu cầu về tình trạng bất động sản khi trả lại cho bên thuê**

Ghi rõ các thỏa thuận về việc giao, trả tài sản thuê.

Bên B có trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu trị giá tài sản thuê bị giảm sút.

Bên B chịu mọi trách nhiệm nếu chậm trả tài sản thuê.

Phương thức trả tài sản thuê:.....

.....

## **Điều 8: Cam kết của các bên**

### **1. Cam kết của bên A**

- Bên A cam kết về tình trạng sở hữu của bất động sản: Bất động sản nêu trong hợp đồng này là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A, không phải do bên A đứng tên thay người khác.
- Bất động sản bên A cho thuê không thuộc diện xử lý theo các chính sách cải tạo của Nhà nước.
- Nhà và đất trong khuôn viên không bị tranh chấp về quyền sở hữu và quyền sử dụng.
- Bất động sản không bị xử lý bằng các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà chủ sở hữu chưa chấp hành.
- Bất động sản không bị buộc phải bỏ dỡ theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
- Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

### **2. Cam kết của bên B**

- Đã xem xét rõ tình trạng hiện hữu của Bất động sản bao gồm cả giấy tờ chủ quyền bất động sản và bằng lòng nhận, đồng thời cam kết không khiếu nại gì.
- Những thông tin về nhân thân ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật.
- Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

## **Điều 9: Điều khoản chung**

Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản đã ghi trong hợp đồng, trường hợp phát sinh tranh chấp, hai bên cùng nhau thương lượng giải quyết, nếu hai bên không tự giải quyết được thì được quyền đưa đến cơ quan Tòa án để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Mọi sửa đổi, bổ sung hợp đồng này chỉ có giá trị khi được lập bằng văn bản và do hai bên ký tên.

Hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ một bản có giá trị pháp lý như nhau

**BÊN A**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN B**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN**

Ngày.....tháng.....năm..... (bằng chữ .....) )

tại.....,tôi ....., Công chứng viên, Phòng Công chứng số .....,tỉnh/thành phố.....

**CÔNG CHỨNG:**

- Hợp đồng thuê bất động sản được giao kết giữa bên A là ..... và bên B là .....; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- .....

.....

.....

- Hợp đồng này được làm thành ..... bản chính (mỗi bản chính gồm ..... tờ, .....trang), giao cho:

+ Bên A ..... bản chính;

+ Bên B ..... bản chính;

Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

Số....., quyển số .....TP/CC-SCC/HĐGD.

**CÔNG CHỨNG VIÊN**

**6.3 Mẫu hợp đồng bảo lãnh tài sản là bất động sản****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG BẢO LÃNH***(tài sản là bất động sản)*

Số:...../.....

Tại trụ sở Văn phòng Công chứng ....., địa chỉ: ..... Trước mặt Công chứng viên ký tên dưới đây, chúng tôi gồm có:

**Bên bảo lãnh** (sau đây gọi là bên A):

Ông(Bà):.....

Sinh ngày .....

Chứng minh nhân dân số:.....cấp ngày...../...../..... tại .....

Hộ khẩu thường trú (trường hợp không có hộ khẩu thường trú, thì ghi Đăng ký tạm trú): .....

Có thể chọn một trong các chủ thể sau:

1. Chủ thể là vợ chồng:

Ông:.....

Sinh ngày: .....

Chứng minh nhân dân số:.....cấp ngày..... tại.....

Hộ khẩu thường trú: .....

Cùng vợ là:.....

Sinh ngày: .....

Chứng minh nhân dân số:.....cấp ngày..... tại .....

Hộ khẩu thường trú: .....

(Trường hợp vợ chồng có hộ khẩu thường trú khác nhau, thì ghi hộ khẩu thường trú của từng người).

2. Chủ thể là hộ gia đình:

Họ và tên chủ hộ: .....

Sinh ngày: .....

Chứng minh nhân dân số:.....cấp ngày..... tại.....

Hộ khẩu thường trú: .....

Các thành viên của hộ gia đình: .....

Họ và tên: .....

Sinh ngày: .....

Chứng minh nhân dân số:.....cấp ngày..... tại.....

Hộ khẩu thường trú: .....

\* Trong trường hợp các chủ thể nêu trên có đại diện thì ghi:

Họ và tên người đại diện: .....

Sinh ngày: .....

Chứng minh nhân dân số:.....cấp ngày..... tại.....

Hộ khẩu thường trú: .....

Theo giấy ủy quyền (trường hợp đại diện theo ủy quyền) số: ..... ngày.....  
do..... lập.

3. Chủ thể là tổ chức:

Tên tổ chức: .....

Trụ sở: .....

Quyết định thành lập số:.....ngày.....tháng.....năm..... do..... cấp

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:.....ngày.....tháng.....năm.....  
do.....cấp

Số Fax: .....Số điện thoại:.....

Họ và tên người đại diện: .....

Chức vụ: .....

Sinh ngày: .....

Chứng minh nhân dân số:..... cấp ngày..... tại.....

Theo giấy ủy quyền (trường hợp đại diện theo ủy quyền) số: .....  
ngày ..... do ..... lập.

**Bên nhận bảo lãnh** (sau đây gọi là bên B):

( Chọn một trong các chủ thể nêu trên)

.....

**Bên được bảo lãnh** (sau đây gọi là bên C):

(Chọn một trong các chủ thể nêu trên)

.....

Bên C đó ký Hợp đồng vay (Hợp đồng tín dụng).....  
(hoặc thỏa thuận khác làm phát sinh nghĩa vụ cần bảo đảm).

Để bảo đảm việc thực hiện các nghĩa vụ của bên C phát sinh từ Hợp đồng .... nêu trên, bằng Hợp đồng này, bên A cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bên C với những thỏa thuận sau đây:

## ĐIỀU 1

### NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM

1. Bên A đồng ý sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bên C (bao gồm: nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn và phí), trong trường hợp hết thời hạn mà bên C không trả hoặc trả không hết nợ cho bên B

2. Số tiền mà bên B cho bên C vay là: .....đ  
(bằng chữ:.....đồng).

Các điều kiện chi tiết về việc cho vay số tiền nêu trên đã được ghi cụ thể trong Hợp đồng tín dụng.

## ĐIỀU 2

### TÀI SẢN BẢO LÃNH

1. Tài sản bảo lãnh là ....., có đặc điểm như sau:

- .....

2. Theo ..... thì bên A là chủ sở hữu của tài sản bảo lãnh nêu trên.

## ĐIỀU 3

### GIÁ TRỊ TÀI SẢN BẢO LÃNH

1. Giá trị của tài sản bảo lãnh nêu trên là: ..... đ  
(bằng chữ: ..... đồng)

2. Việc xác định giá trị của tài sản bảo lãnh nêu trên chỉ để làm cơ sở xác định mức cho vay của bên B, không áp dụng khi xử lý tài sản để thu hồi nợ.

## ĐIỀU 4

### NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A

1. Nghĩa vụ của bên A:

- Giao tài sản bảo lãnh và các giấy tờ về tài sản bảo lãnh nêu trên cho bên B;
- Báo cho bên B về quyền của người thứ ba đối với tài sản bảo lãnh, nếu có;
- Thực hiện việc đăng ký bảo lãnh tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;
- Thanh toán cho bên B chi phí cần thiết để bảo quản tài sản bảo lãnh;
- Thực hiện việc xóa đăng ký bảo lãnh khi bên C hoàn thành nghĩa vụ trả nợ hoặc bên A hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thay cho bên C, tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Quyền của bên A

- Yêu cầu bên B đình chỉ việc sử dụng tài sản bảo lãnh, nếu do sử dụng mà tài sản bảo lãnh có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm giá trị;
- Nhận lại tài sản bảo lãnh và các giấy tờ về tài sản bảo lãnh sau khi bên C hoàn thành nghĩa vụ trả nợ hoặc bên A hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thay cho bên C;
- Yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại xảy ra đối với tài sản bảo lãnh hoặc các giấy tờ về tài sản bảo lãnh.



- Sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thay, bên A có quyền yêu cầu bên C thực hiện nghĩa vụ đối với mình trong phạm vi đã bảo lãnh, nếu không có thỏa thuận khác.

## **ĐIỀU 5**

### **NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B**

1. Nghĩa vụ của bên B :

- Giữ, bảo quản tài sản bảo lãnh và các giấy tờ về tài sản bảo lãnh, trong trường hợp làm mất, hư hỏng, thì phải bồi thường thiệt hại cho bên A;
- Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn hoặc dùng tài sản bảo lãnh để bảo đảm cho nghĩa vụ khác;
- Giao lại tài sản bảo lãnh và các giấy tờ về tài sản bảo lãnh nêu trên cho bên A khi bên C hoàn thành nghĩa vụ trả nợ hoặc bên A hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thay cho bên C.

2. Quyền của bên B

- Yêu cầu bên A thực hiện đăng ký việc bảo lãnh theo quy định của pháp luật;
- Được thanh toán chi phí hợp lý bảo quản tài sản bảo lãnh khi trả lại tài sản cho bên A;
- Yêu cầu xử lý tài sản bảo lãnh để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6**

### **NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN C**

Bên C có nghĩa vụ và quyền sau đây:

- Thực hiện các nghĩa vụ đối với bên A trong phạm vi đã được bảo lãnh sau khi bên A hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thay cho bên C, nếu không có thỏa thuận khác;
- Được nhận được tiền vay theo phương thức đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

## **ĐIỀU 7**

### **XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO LÃNH**

1. Trong trường hợp hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà bên C không trả hoặc trả không hết nợ, thì bên B yêu cầu bên A thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bên C; nếu bên A không trả hoặc trả không hết nợ, thì bên B có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo lãnh nêu trên theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ với phương thức:

Chọn một hoặc một số phương thức sau đây:

- Bán đấu giá tài sản bảo lãnh;
- Bên B nhận chính tài sản bảo lãnh để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm;
- Bên B được nhận trực tiếp các khoản tiền hoặc tài sản từ bên thứ ba trong trường hợp bên thứ ba có nghĩa vụ trả tiền hoặc tài sản cho bên A

2. Việc xử lý tài sản bảo lãnh nêu trên được thực hiện để thanh toán cho bên B theo thứ tự nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn, các khoản phí khác (nếu có), sau khi đã trừ đi các chi phí bảo quản, chi phí bán đấu giá và các chi phí khác có liên quan đến việc xử lý tài sản bảo lãnh.

## **ĐIỀU 8**

### **VIỆC NỘ LỆ PHÍ CÔNG CHỨNG**

Bên ..... chịu trách nhiệm nộp lệ phí công chứng Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 9**

### **PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp hợp không giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 10**

### **CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Các bên chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

- a. Những thông tin về nhân thân và về tài sản đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;
- b. Tài sản bảo lãnh nêu trên không có tranh chấp;
- c. Tài sản bảo lãnh nêu trên không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật
- d. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
- e. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.
- g. Các cam đoan khác...

2. Bên B cam đoan:

- a. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- b. Đã xem xét kỹ, biết rõ về tài sản bảo lãnh nêu trên và các giấy tờ về tài sản bảo lãnh, đồng ý cho bên A vay số tiền nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- c. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
- d. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.
- e. Các cam đoan khác...

3. Bên C cam đoan:

- a. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- b. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
- c. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

d. Các cam đoan khác...

## ĐIỀU 11

### ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Các bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

2. Các bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

Hoặc chọn một trong các trường hợp sau đây:

- Các bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

- Các bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

- Các bên đã nghe công chứng viên đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

- Các bên đã nghe công chứng viên đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

- Các bên đã nghe công chứng viên đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

- Các bên đó nghe người làm chứng đọc Hợp đồng, đó hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của Công chứng viên;

- Các bên đó nghe người làm chứng đọc Hợp đồng, đó hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của Công chứng viên;

- Các bên đó nghe người làm chứng đọc Hợp đồng, đó hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của Công chứng viên;

3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ .....

**Bên A**

*(ký, điểm chỉ và ghi rõ  
họ tên)*

**Bên B**

*(ký, đóng dấu và ghi rõ  
họ tên)*

**Bên C**

*(ký, điểm chỉ và ghi rõ  
họ tên)*

### LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày.....tháng.....năm..... (bằng chữ .....) )

(Trường hợp công chứng ngoài giờ làm việc hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, thì ghi thêm giờ, phút và cũng ghi bằng chữ trong dấu ngoặc đơn)

Tại trụ sở Văn phòng Công chứng Ba Đình, địa chỉ: Số 3C Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

(Trường hợp việc công chứng được thực hiện ngoài trụ sở, thì ghi địa điểm thực hiện công chứng và Phòng Công chứng)

Tôi, Đào Anh Dũng, Công chứng viên ký tên dưới đây:

### **CHỨNG NHẬN**

- Hợp đồng bảo lãnh bằng động sản này được giao kết giữa bên A là .....  
....., bên B là.....

..... và bên C là  
.....; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng  
và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã đọc Hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của tôi;

Hoặc chọn một trong các trường hợp sau:

- Các bên giao kết đã đọc Hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký và điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của tôi;

- Các bên giao kết đã đọc Hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của tôi;

- Các bên giao kết đã nghe công chứng viên đọc Hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của tôi;

- Các bên giao kết đã nghe công chứng viên đọc Hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký và điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của tôi;

- Các bên giao kết đã nghe công chứng viên đọc Hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của tôi;

- Các bên giao kết đó nghe người làm chứng đọc Hợp đồng này, đó đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp đồng đó ký và điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của tôi;

- Các bên giao kết đó nghe người làm chứng đọc Hợp đồng này, đó đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp đồng và đó điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của tôi;

- Các bên giao kết đó nghe người làm chứng đọc Hợp đồng này, đó đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp đồng và đó ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của tôi;
- Hợp đồng này được lập thành ..... bản chính (mỗi bản chính gồm ..... tờ, .....trang), cấp cho:

- + Bên A ..... bản chính;
- + Bên B ..... bản chính;
- + Bên C ..... bản chính;
- + Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

Số công chứng ....., quyền số .....TP/CC-SCC/HĐGD.

**CÔNG CHỨNG VIÊN**

*(ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)*

## 6.4 Mẫu hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án

### CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày ... tháng ... năm ...

### HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN (HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN)

Số .../ ... /HĐCNDA/...-....

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015;

Căn cứ ...;

Hai bên chúng tôi, gồm:

#### I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

Tên doanh nghiệp: .....

Địa chỉ: .....

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: .....

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 NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

Tên doanh nghiệp: .....

Địa chỉ: .....

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: .....

Mã số doanh nghiệp: .....

Người đại diện theo pháp luật: ....., chức vụ: .....

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

Số điện thoại liên hệ: .....

Số tài khoản (nếu có): ....., tại ngân hàng: .....

Mã số thuế: .....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án (hoặc một phần dự án) ..... với các nội dung sau:

**Điều 1. Thông tin cơ bản về dự án đã được phê duyệt**

Nội dung chính của dự án đã được phê duyệt (một phần dự án) gồm:

Tên dự án: .....

Diện tích đất: .....

Nội dung về quy hoạch sử dụng đất: .....

Nội dung về quy hoạch xây dựng: .....

Nội dung về công trình xây dựng (tổng diện tích sàn, diện tích sàn nhà: ...)

Tổng mức đầu tư: .....

Tiến độ dự án: .....

Nguồn vốn: .....

Các nội dung khác: .....

(Nếu chuyển nhượng một phần dự án cần thêm mục 2 về số liệu của phần dự án chuyển nhượng tương tự như trên)

**Điều 2. Thông tin chi tiết về kết quả thực hiện đến thời điểm chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án)**

Về giải phóng mặt bằng: .....

Về xây dựng hạ tầng kỹ thuật: .....

Về xây dựng công trình: .....

Thông tin khác: .....

**Điều 3. Giá chuyển nhượng**

.....

**Điều 4. Phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Phương thức thanh toán: bằng (chuyển khoản hoặc hình thức khác) ...

2. Thời hạn thanh toán:

Trả lần đầu là: ... đồng vào ngày .../.../...

Trả tiếp theo là: ... đồng vào ngày .../.../...

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

**Điều 5. Thời hạn bàn giao và nhận dự án (hoặc phần dự án)**

1. Cách thức bàn giao: Bàn giao trên hồ sơ hoặc phần nhận dự án, bàn giao trên thực địa: .....

2. Thời gian bàn giao: .....

**Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng**

1. Quyền của Bên chuyển nhượng:

Bên chuyển nhượng có các quyền theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và các quyền sau:

- a) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng trả đủ tiền đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;
- b) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng nhận bàn giao toàn bộ dự án hoặc phần dự án đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;
- c) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận: ...

## 2. Nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng:

Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và các nghĩa vụ sau:

- a) Bàn giao toàn bộ dự án hoặc phần dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án cho bên nhận chuyển nhượng, trường hợp không bàn giao hoặc chậm bàn giao thì phải bồi thường thiệt hại;
- b) Bảo vệ, quản lý toàn bộ dự án trong thời gian chưa bàn giao xong toàn bộ dự án cả về hồ sơ và trên thực địa;
- c) Thông báo cho khách hàng và các bên có liên quan về việc chuyển nhượng dự án;
- d) Giải quyết dứt điểm những cam kết đã thỏa thuận với khách hàng trước khi chuyển nhượng dự án hoặc phần dự án. Cùng bên nhận chuyển nhượng thống nhất với từng khách hàng về những vấn đề mà chủ đầu tư mới phải có trách nhiệm giải quyết không làm thiệt hại đến quyền lợi của khách hàng;
- đ) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận: ...

## **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng**

### 1. Quyền của Bên nhận chuyển nhượng:

Bên nhận chuyển nhượng có các quyền theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và các quyền sau:

- a) Nhận bàn giao toàn bộ dự án hoặc phần dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án hoặc phần dự án nêu tại Hợp đồng này theo đúng thời gian quy định tại Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu bên chuyển nhượng tạo điều kiện và cung cấp các giấy tờ có liên quan đến việc thực hiện tiếp dự án;
- c) Cùng bên chuyển nhượng bàn bạc với khách hàng về giải quyết quyền lợi và nghĩa vụ của khách hàng sau khi đã nhận chuyển nhượng;
- d) Các quyền lợi khác do hai bên thỏa thuận ...

### 2. Nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

Bên nhận chuyển nhượng có các nghĩa vụ theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và các nghĩa vụ sau:

- a) Thanh toán đầy đủ đúng thời hạn tiền chuyển nhượng dự án cho bên chuyển nhượng đã ghi trong Hợp đồng;



- b) Thực hiện và đáp ứng đầy đủ quyền lợi của bên chuyển nhượng và của khách hàng mà các bên đã thống nhất;
- c) Tiếp nhận toàn bộ dự án, phần dự án tại thực địa và hồ sơ dự án đúng thời hạn đã thỏa thuận;
- d) Thực hiện tiếp dự án theo đúng nội dung dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng ...);
- đ) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận: ...

**Điều 8. Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất**

(do các bên thỏa thuận)

**Điều 9. Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng**

(do các bên thỏa thuận)

**Điều 10. Điều khoản về phạt vi phạm hợp đồng**

(do các bên thỏa thuận)

**Điều 11. Giải quyết tranh chấp**

(do các bên thỏa thuận)

**Điều 12. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng**

(do các bên thỏa thuận)

**Điều 13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng**

(do các bên thỏa thuận)

**Điều 14. Các thỏa thuận khác**

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

...

Nguyễn Văn A

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

...

Nguyễn Văn B

Chứng nhận của công chứng; hoặc

Chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

**6.5 Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở****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 số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015;

Căn cứ ...;

Hai bên chúng tôi, gồm:

**I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông (bà): .....

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

Hộ khẩu thường trú: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Quốc tịch (đối với người nước ngoài): .....

Điện thoại: ..... Fax (nếu có): .....

Email: .....

Số tài khoản: ..... , tại ngân hàng: .....

Mã số thuế: .....

(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 CMND (hộ chiếu): ..., 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: .....

(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: ..... m<sup>2</sup> (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: ..... đồng

(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: ... đồng (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): ..... đồng (bằng chữ .....

c) Khoản tiền chênh lệch Bên B phải trả thêm cho Bên A ngoài hai khoản tiền nêu trên là: ..... đồng (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 quyền  
**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)