MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ MỚI NHẤT

1. Hợp đồng mua bán căn hộ là gì?

Hợp đồng mua bán căn hộ là một thỏa thuận giữa các bên trong đó bên bán có trách nhiệm chuyển giao căn hộ cho bên mua, còn bên mua phải có trách nhiệm trả tiền hoặc thực hiện một nghĩa vụ nào khác cho bên bán.

2. Điều kiện ký hợp đồng mua bán căn hộ

Thứ nhất, đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có Giấy phép xây dựng (nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng); đã giải chấp đối với trường hợp có thế chấp nhà ở.

Thứ hai, đối với nhà chung cư thì đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng; đối với nhà ở riêng lẻ thì đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (gồm đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng) của khu vực nhà ở theo thiết kế và tiến độ được duyệt.

Thứ ba, có hợp đồng bảo đảm giao dịch nhà ở ký với tổ chức tài chính hoặc ngân hàng thương mại theo quy định tại Điều 118 của Luật này.

Thứ tư, đã có văn bản báo cáo và được cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở chấp thuận cho phép kinh doanh bán nhà ở đó.Tùy theo chủ đầu tư thì thời gian khi nào được ký hợp đồng mua bán căn hộ cũng sẽ khác nhau. Điều kiện ký hợp đồng mua bán căn hộ thường sẽ yêu cầu bên mua phải thanh toán trước 15-30% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên số tiền quy định này cũng phải tuân theo quy định.

3. Chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Các chủ thể tham gia hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư rất đa dạng, họ là những người có nhu cầu về chuyển dịch quyền sở hữu đối với căn hộ nhà chung cư. Các chủ thể này có thể là cá nhân, tổ chức trong nước hoặc nước ngoài. Khi tham gia vào quan hệ hợp đồng họ cần đáp ứng đủ các điều kiện về năng lực chủ thể.

Cá nhân khi tham gia vào hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cần có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Về nguyên tắc, mọi cá nhân đều bình đẳng về năng lực pháp luật với nhau, tuy nhiên đối với mỗi cá nhân khác nhau thì năng lực pháp luật có thể bị hạn chế khác nhau.

Ví dụ như, người nước ngoài ở Việt Nam muốn mua căn hộ nhà chung cư thì chỉ được mua và sở hữu căn hộ chung cư khi là người có công đóng góp với Việt Nam, người kết hôn với công dân Việt Nam, có thời hạn cư trú tại Việt Nam trên 1 năm….,và chỉ được sở hữu 1 căn hộ chung cư tại thời điểm cư trú với mục đích để ở, không phải cho thuê hoặc sử dụng với mục đích khác…

Đối với người có năng lực hành vi dân sự bị hạn chế, người không có năng lực hành vi dân sự, người mất năng lực hành vi dân sự thì theo qui định của pháp luật khi tham gia giao kết hợp đồng phải thông qua người đại diện hợp pháp. Việc qui định này đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng của các chủ thể là hoàn toàn tự nguyện, bình đẳng, trung thực, cũng như họ có thể thực hiện được các nghĩa vụ pháp lý phát sinh từ hợp đồng.

Đối với chủ thể là tổ chức, thì muốn tham gia vào hợp đồng cần có tư cách pháp nhân. Năng lực chủ thể của pháp nhân bao gồm năng lực pháp luật và năng lực hành vi. Hai loại năng lực này phát sinh đồng thời tại thời điểm thành lập pháp nhân và tồn tại tới khi pháp nhân chấm dứt hoạt động. Năng lực chủ thể của pháp nhân phải phù hợp với mục đích và lĩnh vực hoạt động của pháp nhân đó, do vậy, các pháp nhân khác nhau sẽ có năng lực chủ thể khác nhau.

Theo quy định của pháp luật thì: tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, phải có vốn pháp định và phải đăng kí kinh doanh bất động sản theo qui định của pháp luật ví dụ như vốn để thực hiện dự án không được thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có qui mô sử dụng đất dưới 20ha và không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có qui mô từ 20 ha trở lên được phê duyệt.

Các loại chủ thể được chia ra 2 loại là chủ thể bán và chủ thể mua căn hộ nhà chung cư. Chủ thể bán có thể là nhà nước, chủ sở hữu nhà chung cư là cá nhân, tổ chức trong nước hoặc nước ngoài, chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư là cá nhân hay tổ chức trong nước hoặc nước ngoài hoặc các chủ thể khác. Chủ thể mua có thể là cá nhân, hộ gia đình mua căn hộ chung cư để tạo lập nơi ở, là tổ chức, cá nhân người nước ngoài, là đồng sở hữu đối với căn hộ chung cư thuộc sở hữu chung, người mua căn hộ chung cư theo phương thức trả chậm trả dần, người mua căn hộ chung cư qua hợp đồng thuê mua…

4. Nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

4.1 Đối tượng của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Căn hộ chung cư là đối tượng của hợp đồng mua bán khi nó thuộc quyền sở hữu của bên bán, căn hộ chung cư được xác định bởi cấu trúc xây dựng, chất lượng xây dựng, diện tích sàn hay diện tích sử dụng của căn hộ trên một vị trí nhất định. Căn hộ nhà chung cư muốn trở thành đối tượng của hợp đồng cần có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của chủ sở hữu. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ chung cư là văn bản xác lập quyền sở hữu của chủ sở hữu đối với nhà nước.

Theo qui định của pháp luật hiện hành thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày các chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu phần riêng hoàn thành việc thanh toán tiền mua theo hợp đồng mua bán, tổ chức kinh doanh nhà ở phải hoàn thành và nộp cho cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hồ sơ từng căn hộ cùng giấy tờ kèm theo như quy định.

Các cơ quan này có trách nhiệm hoàn thành thur tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ sở hữu căn hộ trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Cũng theo thông tư này thì hồ sơ của từng căn hộ phải có bản sao xác nhận

của sàn giao dịch bất động sản về việc căn hộ đã được giao dịch qua sàn đối với các giao dịch mua bán căn hộ chung cư kể từ ngày 10/4/2009.

"Đối tượng của hợp đồng mua bán là tài sản được phép giao dịch. Trong trường hợp đối tượng của hợp đồng mua bán là quyền tài sản thì phải có giấy tờ hoặc các bằng chứng khác, chứng minh quyền đó thuộc sở hữu của bên bán".

Như vậy pháp luật Dân sự cho phép các chủ thể giao kết hợp đồng mua bán với các đối tượng hiện có hoặc chưa có trong thời điểm giao kết, miễn là đối tượng này được xác định rõ ràng. Căn hộ chung cư dự án theo đó có thể là đối tượng của hợp đồng mua bán nếu nó được xác định rõ ràng và cụ thể về vị trí, diện tích, cấu trúc… Theo qui định của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư cũng có quyền huy động vốn từ nguồn tiền ứng trước của người có nhu cầu mua căn hộ chung cư khi dự án đã thiết kế xây dựng đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng.

Ngoài ra, căn hộ chung cư còn cần đáp ứng các điều kiện như không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên thi hành án hoặc chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nếu là căn hộ được đưa vào kinh doanh thì phải là căn hộ được phép kinh doanh, đảm bảo các yêu cầu về kĩ thuật và không nằm trong khu vực cấm xây dựng theo pháp luật.

4.2 Giá cả và phương thức thanh toán

Khi giao kết hợp đồng, các bên có thể tự do thỏa thuận về giá cũng như phương thức thanh toán. Luật Nhà ở có phép các chủ đầu tư được huy động vốn khách hàng có nhu cầu mua căn hộ chung cư khi nhà ở được xây dựng xong phần móng, các chủ đầu tư được huy động vốn góp dưới hình thức này nhưng không được quá 70% giá trị của căn hộ chung cư ghi trong hợp đồng.

Các bên trong hợp đồng mua bán có thể tự do thỏa thuận là trả tiền 1 lần hay nhiều lần, theo phương thức trả chậm trả dần hay theo thuê mua; tiền mua có thể được trả theo nhiều hình thức như bằng tiền mặt, chuyển khoản…các bên cũng được quyền lựa chọn bên thứ 3 để xác định giá mua bán. Đối với căn hộ chung cư được nhận ưu đãi của nhà nước phục vụ cho các chính sách thì nhà nước quy định khung giá hoặc nguyên tắc hình thành giá.

4.3 Quyền và nghĩa vụ của các bên

Quyền và nghĩa vụ của bên bán:

Bên bán có quyền yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thơi hạn và phương thức đã được thỏa thuận trong hợp đồng, yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra, đơn phương chấm dứt hợp đồng hay hủy bỏ hợp đồng trong trường hợp 2 bên thỏa thuận hoặc theo qui định của pháp luật

Bên bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin đầy đủ và trung thực về căn hộ chung cư và chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp, trường hợp bên bán không thông báo mà bên mua phát hiện ra thì bên mua có quyền hủy hợp đồng; giao căn hộ chung cư theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện đã thỏa thuận kem theo hồ sơ và các giấy tờ hướng dẫn sử dụng khác; bảo hành căn hộ chung cư đã bán theo thỏa thuận của 2 bên, không ít hơn 60 tháng đối với nhà chung cư 9 tầng trở lên, không ít hơn 36 tháng đối với nhà chung cư từ 4 đến 8 tầng và không ít hơn 24 tháng đối

với các nhà chung cư còn lại. bên bán có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra, thực hiện nghĩa vụ về thuế theo qui định của pháp luật. Duy trì hoạt động bình thường của căn hộ chung cư, dảm bảo khai thác tốt các tính năng của nhà chung cư.

Quyền và nghĩa vụ của bên mua

Bên mua có quyền được nhận căn hộ chung cư kèm theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và các giấy tờ liên quan; yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán, chuyển giao quyền sở hữu và có trách nhiệm bảo hành đối với căn hộ chung cư. Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc bàn giao căn hộ chung cư không đúng thời hạn, chất lượng hoặc không đúng cam kết trong hợp đồng; đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thảo thuận của 2 bên hoặc do pháp luật quy định.

Bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền đúng thời hạn theo phương thức đã thỏa thuận, nhận căn hộ chung cư kèm theo đầy đủ giấy tờ và hồ sơ theo đúng chất lượng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng, sử dụng căn hộ theo đúng công năng thiết kế, trong trường hợp mua căn hộ cho thuê thì phải đảm bảo quyền, lợi ích của người thuê trong thời gian hợp đồng thuê vẫn còn hiệu lực

5. Hình thức hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Vì căn hộ chung cư là loại tài sản có đăng ký quyền sở hữu nên hợp đồng mua bán phải được lập thành văn bản và có công chứng và chứng thực, các bên phải tiến hành thủ tục này khi giao kết, việc vi phạm có thể dẫn đến trường hợp hợp đồng sẽ bị tuyên vô hiệu. Hiện nay,có rất nhiều hợp đồng mà đối tượng là các căn hộ chung cư dự án. Các hợp đồng này thường được ký kết dưới dạng hợp đồng góp vốn hay hợp đồng hứa mua, hứa bán.

Tuy nhiên lại chưa có sự quy định của pháp luật về loại hợp đồng này. Theo tinh thần của Luật Nhà ở 2005 tại điều 38 thì vẫn coi hợp đồng này là một dạng của hợp đồng mua bán nhà ở còn theo qui định của Bộ luật Dân sự 2005 thì hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án là hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai. Và vì vậy không căn cứ hay bắt buộc các hợp đồng dạng này phải có công chứng, chứng thực, điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến hiệu lực của hợp đồng cũng như quyền lợi của các bên tham gia.

6. Lưu ý khi ký hợp đồng mua bán căn hộ

<u>Thời gian giao nhận nhà và trách nhiệm của chủ đầu tư</u>

Đây là một trong những điểm quan trọng nhất cần lưu ý khi ký hợp đồng mua bán căn hộ. Điều này giúp bạn (người mua căn hộ) có thể kiểm soát được việc chủ đầu tư có giao nhà đúng hạn hay không, từ đó có cơ sở để quy kết trách nhiệm cho chủ đầu tư dự án nếu như không thực hiện đúng tiến độ bàn giao được nêu trong hợp đồng.

Thông tin về trách nhiệm của chủ đầu tư nếu không giao nhà đúng thời hạn cũng rất quan trọng và cần phải minh bạch. Bởi vì trong trường hợp bạn không được giao nhà thì bắt buộc phải có người đứng ra chịu trách nhiệm và bồi thường chính đáng.

<u>Điều khoản về phương thức thanh toán, phí phạt</u>

Trong điều khoản này, bạn cần lưu ý đến vấn đề thời gian và phương thức thanh toán, mức phí phạt chủ đầu tư đưa ra nếu bạn thanh toán trễ. Khi mua căn hộ chung cư trả góp, bạn tuyệt đối tránh trường hợp thanh toán trễ hạn hoặc thanh toán sai phương thức dẫn đến việc phát sinh mức phí không cần thiết.

Giá trị hợp đồng

Trước khi ký hợp đồng mua bán căn hộ, bạn cần xem xét giá trị hợp đồng đã bao gồm tiền sử dụng đất, các loại thuế, phí khác hay chưa. Cần liệt kê rõ ràng những khoản chi phí ngay từ đầu để tránh những tranh chấp có thể xảy ra trong tương lao. Có những trường hợp do người mua không để ý khoản mục này từ lúc ký kết hợp đồng mua bán nên khi nhận bàn giao căn hộ, chủ đầu tư yêu cầu người mua ký thêm những giấy tờ và nộp những khoản phí khác như tiền đặt cọc để hoàn thiện căn hộ, phí cấp sổ đó, sổ hồng hoặc chủ đầu tư tự ý tăng giá quản lý dịch vụ, tự ý thêm các khoản phí khác mà không có sự thỏa thuận với cư dân.

Thuế GTGT

Khi ký hợp đồng mua bán, bạn cần kiểm tra kỹ khoản mục này để tránh trường hợp chủ đầu tư ăn gian thuế GTGT. Nhiều hợp đồng mua bán ở các dự án bất động sản đều tính thuế GTGT 10% trên giá trị hợp đồng. Nhưng cách tính này không đúng quy định, ăn gian thuế GTGT của khách hàng. Thông tư số 06/2012/TT-BTC đã ghi rõ: “Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT”.

Diện tích, những trang thiết bị sở hữu chung và riêng

Bên cạnh những lưu ý về giá trị hợp đồng, phương thức thanh toán, bạn cũng phải đặc biệt chú ý đến khoản mục diện tích và vật liệu bàn giao căn hộ bởi đây là một trong những rủi ro thường thấy khi nhận bàn giao căn hộ. Thực tế chỉ ra rằng rất nhiều trường hợp giao dịch, chủ đầu tư không đo đạc lại diện tích mà sử dụng bản đo đạc khác từ những người đã được thuê để đem ra cho khách hàng.

Một điều nữa cần lưu ý là những trang thiết bị và tiện nghi bạn sẽ nhận được khi bàn giao nhà, tránh trường hợp chủ đầu tư giao thiếu nhưng không bổ sung sau đó.

Thời gian giao sổ hồng

Sổ hồng là một trong những giấy tờ pháp lý quan trọng chứng minh bạn có quyền sở hữu căn hộ chung cư của mình, cho nên cần hết sức cẩn trọng. Theo quy định, chủ đầu tư phải giao giấy tờ sở hữu nhà ngay sau khi hai bên ký hợp đồng công chứng và bên B thanh toán tiền mua nhà. Một điều quan trọng là bạn cần cẩn thận với khoản phí thu thêm của chủ đầu tư để được cấp sổ đỏ, sổ hồng bởi vì theo luật đó là trách nhiệm của bên bán (chủ đầu tư).

Thời hạn đầu tư, thời hạn giao và thuê đất xây dựng dự án nhà ở thương mại

Nhiều chủ đầu tư hiện nay làm ăn dối trá, thường che giấu các thông tin về: thời hạn đầu tư, thời hạn giao và thuê đất xây dựng dự án nhà ở thương mại (lâu dài, có thời hạn), các quy định pháp lý liên quan khác như: phê duyệt của cấp có thẩm quyền về mặt bằng, thiết kế, thi công và giám sát… Bản thân người mua nhà hiện nay cũng hay bỏ qua các quy định này khi xem xét hợp đồng mua bán. Chính những điều

thiếu sốt này dẫn đến tình trạng, nhiều dự án căn hộ thương mại có giá bán tưởng là rẻ, nhưng tính ra lại không hề rẻ vì chủ đầu tư đi thuê đất của nhà nước để xây nhà ở kinh doanh có thời hạn (20, 30 - 50 năm). Hết thời hạn thuê, nhà nước có quyền thu hồi lại đất, khi đó, chủ đầu tư đã xong phần nghĩa vụ và trách nhiệm của họ, để lại cho người mua nhà những vấn đề pháp lý tiếp theo. Như vậy, để bảo vệ quyền lợi cho mình, người mua nhà cần yêu cầu chủ đầu tư cung cấp rõ những thông tin này trước khi quyết định mua căn hộ.

7. Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tham khảo

www.eLib.vn

Mẫu 1:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: ...../HĐ

....., ngày..... tháng.....năm.....

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Công ty: .....
- Đại diện bởi Ông (Bà):.....Chức vụ: .....
- Số CMND (hộ chiếu): .....cấp ngày:...../...../....., tại .....
- Địa chỉ: .....
- Điện thoại:.....Fax: .....
- Số tài khoản: .....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế: .....

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (bà): .....
- Đại diện cho (nếu Bên mua là tổ chức):.....
- Số CMND (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:..../..../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú: .....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng .....
- Mã số thuế (nếu có): .....

Hai bên chúng tôi thoả thuận ký kết hợp đồng này với các nội dung sau đây:

Điều 1. Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua căn hộ với các đặc điểm dưới đây:

1. Đặc điểm về căn hộ:

Căn hộ số:.....tầng (tầng có căn hộ):.....

Diện tích sàn căn hộ: .....m^2

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

Căn hộ này thuộc tòa nhà chung cư 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 ngòai của căn hộ đính kèm theo hợp đồng này).

2. Đặc điểm về đất xây dựng tòa nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

Thửa đất số:.....hoặc ô số:.....hoặc lô số:.....

Tờ bản đồ số:.....

Diện tích đất sử dụng chung:.....m^2 *(nếu nhà chung cư có diện tích đất sử dụng chung, bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó, nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).*

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

1. Giá bán căn hộ:.....đồng

(Bằng chữ:.....).

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%, trong đó:

- Giá bán (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất):.....đồng.

- Thuế VAT:.....đồng.

- Kinh phí bảo trì 2% (kinh phí này tính trước thuế):.....đồng. Khoản kinh phí này được chuyển vào tài khoản riêng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

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

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thanh toán một lần vào ngày.....tháng.....năm....., kể từ sau khi kí kết hợp đồng này.

b) Trường hợp mua nhà ở 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.....

Trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên bán nhà ở 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. 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

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận ghi trong hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên mua nhận nhà theo đúng thỏa thuận ghi trong hợp đồng;

c) 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 do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

d) Các quyền khác do hai bên thoả thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) 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;

Về nguồn cung cấp điện, nước sinh hoạt *(ghi rõ là do các cơ quan chức năng địa phương hay do bộ phận quản lý dự án cung cấp)*.....

b) Thiết kế căn hộ và thiết kế công trình tuân thủ các quy định về pháp luật xây dựng (thiết kế căn hộ và quy hoạch xây dựng sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền);

c) 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.

d) Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua. Thực hiện bảo hành đối với căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) 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.

e) 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;

g) 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

www.eLib.vn

tờ có liên quan đến căn hộ (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận);

h) Có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

i) Các nghĩa vụ khác do các bên thoả thuận:.....

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) 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 nêu tại Điều 8 của hợp đồng này.

b) 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 (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này);

c) Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ;

d) Yêu cầu Bên bán hòan thiện cơ sở hạ tầng theo nội dung dự án nhà chung cư đã phê duyệt;

đ) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán;

e) Các quyền khác do hai bên thoả thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật bên mua phải nộp như thỏa thuận nêu tại Điều 6 của hợp đồng này;

c) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc...

d) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh...) và các chi phí khác theo thoả thuận quy định tại các khoản 4, 5 và khoản 6 Điều 11 của hợp đồng này;

đ) 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;

e) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

g) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định tại Điều 1 của Luật Nhà ở;

h) Các nghĩa vụ khác theo thoả thuận.....

Điều 6. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp

Các bên mua bán thoả thuận trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính khi mua bán căn hộ và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ.

Điều 7. Chậm trễ trong việc thanh toán và chậm trễ trong việc bàn giao căn hộ

Thoả thuận cụ thể trách nhiệm của Bên mua nếu chậm trễ thanh toán và trách nhiệm của Bên bán nếu chậm trễ bàn giao căn hộ (chấm dứt hợp đồng; phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện khi vi phạm....).

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho Bên mua vào thời gian (ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ):.....

2. Căn hộ phải được sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ theo đúng quy định.

2. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi căn hộ 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 bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc 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 căn hộ 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 pháp luật về bảo hành nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ đó.

2. Trong trường hợp chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán nhưng Bên mua thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho người thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục theo quy định.

3. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 của Điều này, người mua nhà ở hoặc người nhận chuyển nhượng hợp đồng đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

Điều 11. Cam kết đối với phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và các công trình dịch vụ của tòa nhà chung cư

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn căn hộ là .....m^2 sàn. Bên mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư là([1]): .....

2. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán[(2)]: .....

3. Các diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...).....

4. Mức kinh phí đóng góp cho quản lý vận hành nhà chung cư là:.....đồng/ tháng. Mức kinh phí này có thể điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với thực tế, được Hội nghị nhà chung cư thông qua và không vượt quá mức giá trần do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư này quy định (trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác).

5. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi..., chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) .....đồng/01tháng hoặc đồng/01lượt;

6. Các thoả thuận khác (nếu có):.....

Điều 12. 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 tại Điều 2 và Điều 7 của hợp đồng này.

3. Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ quá.....ngày (tháng) theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 7 và Điều 8 của hợp đồng này.

4. Các thoả thuận khác.....

Điều 13. Cam kết 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 14. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội)

Điều 15. Giải quyết tranh chấp

www.eLib.vn

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 một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....

2. Hợp đồng này được lập thành... bản và có giá trị như nhau, mỗi bên giữ .....bản, ... bản lưu tại cơ quan thuế, ...bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ.

(Trong trường hợp Bên bán, Bên mua là người nước ngòai hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngòai thì có thể thoả thuận lập thêm hợp đồng bằng Tiếng Anh, các bản Hợp đồng bằng tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị như nhau)./.

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

Ghi chú:

(1) Ghi rõ những nội dung thuộc quyền sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định (như hành lang, lối đi chung, cầu thang, nơi để xe, thiết bị chống cháy.....); ghi rõ những diện tích khác như phòng họp chung, công trình dịch vụ thuộc sở hữu chung của nhà chung cư... (nếu có).

(2) Ghi rõ phần diện tích trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của Bên bán (nếu có). Trường hợp có thoả thuận trích kinh phí thu được từ phần kinh doanh dịch vụ thuộc sở hữu của Bên bán cho việc quản lý vận hành nhà chung cư thì cũng phải ghi cụ thể.

www.eLib.vn

Mẫu 2:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN CĂN HỘ NHÀ CHUNG CƯ

Tại địa chỉ: Số ……

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm 20….., tại ……, chúng tôi gồm có:

BÊN BÁN (Bên A)

Ông/bà: .....Năm sinh: .....

CMND số: .....Ngày cấp..... Nơi cấp.....

Hộ khẩu: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: .....

Và

Ông/bà: ..... Năm sinh: .....

CMND số: .....Ngày cấp Nơi cấp .....

Hộ khẩu: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: .....

BÊN MUA (Bên B)

Ông/bà: .....Năm sinh: .....

CMND số: .....Ngày cấp..... Nơi cấp.....

Hộ khẩu: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: .....

Và

Ông/bà: ..... Năm sinh: .....

CMND số: .....Ngày cấp……. Nơi cấp .....

Hộ khẩu: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: .....

Chúng tôi tự nguyện cùng nhau lập và ký bản hợp đồng này để thực hiện việc mua bán căn hộ nhà chung cư, với những điều khoản đã được hai bên bàn bạc và thoả thuận như sau:

Điều 1. Đối tượng của hợp đồng – Căn hộ mua bán

1.1. Căn hộ..... thuộc quyền sở hữu của Bên A theo "Giấy chứng nhận....." do UBND ..... cấp ngày....., cụ thể như sau:

a/ Nhà ở:

- Địa chỉ: .....

- Tổng diện tích sử dụng: .....m^2 (..... mét vuông)

- Diện tích xây dựng: ..... m^2 (..... mét vuông)

- Kết cấu nhà: .....

- Số tầng:.....

b/ Đất ở:

- Thửa đất số: .....

- Tờ bản đồ số: .....

- Diện tích: ..... m^2 (..... mét vuông)

- Hình thức sử dụng:

+ Riêng: ..... m^2 (..... mét vuông)

+ Chung: ..... m^2 (..... mét vuông)

1.2. Bằng hợp đồng này Bên A đống ý bán, Bên B đồng ý mua toàn bộ căn hộ nêu trên với những điều khoản thỏa thuận dưới đây theo hợp đồng này.

Điều 2. Giá mua bán căn hộ và việc thanh toán

2.1. Giá mua bán hai bên thoả thuận là ……. đồng (…….. đồng) trả bằng tiền Nhà nước Việt Nam hiện hành.

2.2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền mặt.

2.3. Việc trả và nhận số tiền nói trên do hai bên lập giấy biên nhận tiền

Điều 3. Giao nhận căn hộ và đăng ký sang tên

3.1. Bên A có nghĩa vụ giao căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng toàn bộ bản chính giấy tờ về quyền sở hữu căn hộ, quyền sử dụng đất cho Bên B.

Việc giao nhận căn hộ và giấy tờ kèm theo do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

3.2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sở hữu căn hộ tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Thuế, phí, lệ phí

4.1. Thuế, lệ phí liên quan đến việc mua bán căn hộ theo Hợp đồng này do Bên …… chịu trách nhiệm nộp.

4.2. Sau khi ký bản hợp đồng này, Bên …… có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan thuế để làm thủ tục nộp thuế theo quy định.

Điều 5. Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, 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 không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Toà án cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật.

Điều 6. Cam kết chung của hai bên

6.1. Bên A chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

a/ Những thông tin về nhân thân, về căn hộ đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

b/ Căn hộ thuộc trường hợp được phép mua bán theo quy định của Pháp luật;

c/ Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- Căn hộ nói trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của Bên A, không có tranh chấp khiếu kiện;

- Căn hộ không bị ràng buộc dưới bất cứ hình thức nào bởi các việc: Thế chấp, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn hoặc kê khai làm vốn của doanh nghiệp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

- Căn hộ không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền của chủ sở hữu;

- Bản chính Giấy chứng nhận xác nhận quyền sở hữu căn hộ mà Bên A xuất trình trước công chứng viên tại thời điểm ký hợp đồng này là bản thật và duy nhất.

d/ Việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

e/ Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này;

6.2. Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

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 căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sở hữu căn hộ, quyền sử dụng đất;

c/ Việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

d/ Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này;

6.3. Bên A và Bên B cùng cam đoan:

Đặc điểm về căn hộ mua bán nêu tại Hợp đồng này là đúng với hiện trạng thực tế, nếu có sự khác biệt với thực tế thì Bên A và Bên B phải hoàn toàn chịu rủi ro và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 7. Điều khoản chung

7.1. Bản Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai bên ký kết. Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có

đầy đủ chữ ký của các bên và chỉ được thực hiện khi Bên mua chưa đăng ký sang tên quyền sở hữu theo Hợp đồng này.

7.2. Hai bên công nhận đã hiểu rõ những qui định của pháp luật về chuyển nhượng căn hộ; hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

7.3. Hai Bên tự đọc lại/nghe đọc lại nguyên văn bản Hợp đồng này, cùng chấp thuận toàn bộ các điều khoản của Hợp đồng và không có điều gì vướng mắc. Hai Bên cùng ký tên dưới đây để làm bằng chứng.

BÊN A	**BÊN B**
(Ký, ghi rõ họ và tên)	(Ký, ghi rõ họ và tên)

www.eLib.vn

Mẫu 3:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ NHÀ CHUNG CƯ

Tại địa chỉ: Số .....

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm 2010, tại trụ sở Văn phòng Công chứng Đại Việt - TP Hà Nội, số 335, phố Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, chúng tôi gồm có:

BÊN BÁN:

Ông **.....**, sinh năm: ....., CMND số: ..... do Công an ..... cấp ngày ..... và vợ là bà **.....**, sinh năm: ....., CMND số: ..... do Công an ……. cấp ngày ..... Cả hai ông bà cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số ....., thành phố Hà Nội.

*(Dưới đây trong hợp đồng gọi là **Bên A**)*

BÊN MUA:

Ông **.....**, sinh năm: ....., CMND số: ..... do Công an ..... cấp ngày ..... và vợ là bà **.....**, sinh năm: ....., CMND số: ..... do Công an ……. cấp ngày ..... Cả hai ông bà cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số ....., thành phố Hà Nội.

*(Dưới đây trong hợp đồng gọi là **Bên B**)*

Chúng tôi tự nguyện cùng nhau lập và ký bản hợp đồng này để thực hiện việc mua bán căn hộ nhà chung cư, với những điều khoản đã được hai bên bàn bạc và thoả thuận như sau:

ĐIỀU 1: CĂN HỘ MUA BÁN

1.1. Căn hộ....., thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Bên A theo "*Giấy chứng nhận.....*" do UBND ....., thành phố Hà Nội cấp ngày....., cụ thể như sau:

a/ Nhà ở:

- Địa chỉ: ....., thành phố Hà Nội
- Tổng diện tích sử dụng: .....m^2 (..... *mét vuông*)
- Diện tích xây dựng: ..... m^2 (..... *mét vuông*)
- Kết cấu nhà: .....
- Số tầng: .....

b/ Đất ở:

- Thửa đất số: .....
- Tờ bản đồ số: .....

- Diện tích: ..... m^2 (..... *mét vuông*)

- Hình thức sử dụng:

+ Riêng: ..... m^2 (..... *mét vuông*)

+ Chung: ..... m^2 (..... *mét vuông*)

1.2. Bằng hợp đồng này Bên A đống ý bán, Bên B đồng ý mua toàn bộ căn hộ nêu trên với những điều khoản thỏa thuận dưới đây theo hợp đồng này.

ĐIỀU 2: GIÁ MUA BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1. Giá mua bán hai bên thoả thuận là **…… đồng** *(……... đồng)* trả bằng tiền Nhà nước Việt Nam hiện hành.

2.2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền mặt.

2.3. Việc trả và nhận số tiền nói trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3: VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ

3.1. Bên A có nghĩa vụ giao căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng toàn bộ bản chính giấy tờ về quyền sở hữu căn hộ, quyền sử dụng đất cho Bên B.

Việc giao nhận căn hộ và giấy tờ kèm theo do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

3.2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sở hữu căn hộ tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4: TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

4.1. Thuế, lệ phí liên quan đến việc mua bán căn hộ theo Hợp đồng này do Bên …… chịu trách nhiệm nộp.

4.2. Sau khi ký bản hợp đồng này, Bên …… có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan thuế để làm thủ tục nộp thuế theo quy định.

ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, 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 không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Toà án cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật.

ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

6.1. *Bên A chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:*

a/ Những thông tin về nhân thân, về căn hộ đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

b/ Căn hộ thuộc trường hợp được phép mua bán theo quy định của Pháp luật;

c/ Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- Căn hộ nói trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của Bên A, không có tranh chấp khiếu kiện;

- Căn hộ không bị ràng buộc dưới bất cứ hình thức nào bởi các việc: Thế chấp, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn hoặc kê khai làm vốn của doanh nghiệp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

- Căn hộ không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền của chủ sở hữu;

- Bản chính Giấy chứng nhận xác nhận quyền sở hữu căn hộ mà Bên A xuất trình trước công chứng viên tại thời điểm ký hợp đồng này là bản thật và duy nhất.

d/ Việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

e/ Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này;

f/ Không có khiếu nại gì đối với Công chứng viên ký bản Hợp đồng này.

***6.2.** Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:*

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 căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sở hữu căn hộ, quyền sử dụng đất;

c/ Việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

d/ Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này;

e/ Không có khiếu nại gì đối với Công chứng viên ký bản Hợp đồng này.

6.3. Bên A và Bên B cùng cam đoan:

Đặc điểm về căn hộ mua bán nêu tại Hợp đồng này là đúng với hiện trạng thực tế, nếu có sự khác biệt với thực tế thì Bên A và Bên B phải hoàn toàn chịu rủi ro và chịu trách nhiệm trước pháp luật, không khiếu nại hay yêu cầu bồi thường gì đối với công chứng viên đã ký bản Hợp đồng này.

ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

7.1. Bản Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai bên ký kết và được công chứng. Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền và chỉ được thực hiện khi Bên mua chưa đăng ký sang tên quyền sở hữu theo Hợp đồng này.

7.2. Hai bên công nhận đã hiểu rõ những qui định của pháp luật về chuyển nhượng căn hộ; hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

7.3. Hai Bên tự đọc lại/nghe Công chứng viên đọc lại nguyên văn bản Hợp đồng này, cùng chấp thuận toàn bộ các điều khoản của Hợp đồng và không có điều gì vướng mắc. Hai Bên cùng ký tên dưới đây để làm bằng chứng.

BÊN BÁN	**BÊN MUA**
(Bên A)	*(Bên B)*

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày..... tháng ..... năm 2010 *(Ngày ....., năm hai nghìn không trăm mười),* tại trụ sở Văn phòng Công chứng Đại Việt - TP Hà Nội: Số 335, phố Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Tôi, Bùi Văn Dòn - Công chứng viên Văn phòng Công chứng Đại Việt - TP Hà Nội ký tên dưới đây:

CÔNG CHỨNG:

Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư tại địa chỉ: Số ....., thành phố Hà Nội được giao kết giữa:

BÊN BÁN (Bên A):

Ông **.....** và vợ là bà **.....,** có số CMND và địa chỉ như trên.

BÊN MUA (Bên B):

Ông **.....** và vợ là bà **.....,** có số CMND và địa chỉ như trên.

- Hai bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng;

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

- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng đã xuất trình trước Công chứng viên Bản chính "*Giấy chứng nhận .....*" nói trên;

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

- Hai bên giao kết đã đọc lại 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;

- Hợp đồng này có 07 điều, ... tờ, ... trang (*trong đó có 01 trang bìa và 01 trang lời chứng*), được lập thành 05 bản chính:

+ 01 bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Đại Việt -TP Hà Nội;

+ 01 bản chính lưu tại cơ quan đăng ký sở hữu;

+ 01 bản chính lưu tại cơ quan Thuế;

+ 02 bản chính cấp cho hai bên.