**PHỤ LỤC II**

**CÁC MẪU HỢP ĐỒNG**

**Mẫu số 11.** Mẫu Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư *(Ban hành kèm theo Thông tư số /2021/TT-BXD ngày / /2021 của Bộ Xây dựng)*

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

*………., ngày …….. tháng ……. năm ………..*

**MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Số ……….. /HĐ**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự;*

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

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Thông tư số /2021/TT-BXD ngày / /2021 của Bộ Xây dựng thay thế Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của ông (bà) ………………………………………………. ngày ………. tháng ……. năm …………………*

*Căn cứ*[[1]](#footnote-1)57*…………………………………………………………………………………………………….*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

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

- Tên đơn vị[[2]](#footnote-2):……………………………………………………………………………………

- Họ và tên[[3]](#footnote-3):……………………………………………………………………………………

- Số CMND[[4]](#footnote-4) (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số…………………. cấp ngày ………./ ……../ ……………….. tại…………………………………………………

- Địa chỉ liên hệ:…………………………………………………………………………………

- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú)[[5]](#footnote-5) số tại:......................................................

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

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

- Mã số thuế:……………………………………………………………………………………

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

- Ông (bà)[[6]](#footnote-6):……………………………………………………………………………………

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

- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú)[[7]](#footnote-7) số tại:.....................................................

- Địa chỉ liên hệ:…………………………………………………………………………………

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

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

- Mã số thuế:……………………………………………………………………………………

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán**

1. Loại nhà ở *(căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ)*:……………………………………………

2. Địa chỉ nhà ở:…………………………………………………………………………………

3. Diện tích sử dụng ……………… m2 (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy)

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):…………………………………………………………………

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

6. Đặc điểm về đất xây dựng:……………………………………………………………………

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

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

1. Giá bán nhà ở là ………………………………………. đồng

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

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).

(Trường hợp giá bán chưa được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thẩm định thì giá bán này là tạm tính và được xác định cụ thể theo giá bán được cơ quan quản lý nhà nước thẩm định. Trường hợp văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở)

2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ[[8]](#footnote-8) là …………………………….đồng.

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

3. Tổng giá trị hợp đồng …………………………….. đồng

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

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

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

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

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

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

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

- Đợt tiếp theo ……………………………………………

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

Trong mọi trường hợp khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho bên mua.

6. Mức phí và nguyên tắc Điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư[[9]](#footnote-9)

**Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở**

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

2. Các thỏa thuận khác.

**Điều 4. Bảo hành nhà ở**

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

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

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

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

5. Các thỏa thuận khác.

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

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;

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

c) Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của, pháp luật;

d) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

*(Đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung: Bên bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo danh Mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo Điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu).*

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

c) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;

d) Nộp tiền sử dụng đất và các Khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

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

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

g) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

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

1. Quyền của Bên mua:

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

*(Đối với trường hợp mua nhà ở hình thành trong tương lai thì Bên mua có quyền yêu cầu Bên bán xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai bên đã thỏa thuận);*

b) Yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên mua đi làm thủ tục này);

c) Yêu cầu bên Bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà ở không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong hợp đồng;

d) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Trả đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này;

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

c) Nộp đầy đủ các Khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

d) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

**Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng**

Hai bên thỏa thuận cụ thể các trách nhiệm (như phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện trách nhiệm....) do vi phạm hợp đồng trong các trường hợp Bên mua chậm thanh toán tiền mua nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà ở, Bên bán chậm bàn giao nhà ở.

**Điều 8. 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 đối với căn hộ đó.

2. Trong trường hợp chưa đủ 05 năm, kể từ ngày bên mua thanh toán hết tiền nếu có nhu cầu bán lại nhà ở nhưng không bán cho chủ đầu tư mà bán trực tiếp cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật nhà ở thì phải được Sở Xây dựng địa phương xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng và để chủ đầu tư ký lại hợp đồng cho người được mua lại nhà ở đó.

3. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và 2 của Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này.

**Điều 9. Cam kết của các Bên và giải quyết tranh chấp**

1. Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký. Trường hợp hai Bên có tranh chấp về nội dung Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai 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.

2. Các cam kết khác.

**Điều 10. Chấm dứt hợp đồng**

Hợp đồng này sẽ 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 thỏa thuận các Điều kiện và thời hạn chấm dứt.

2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quá ……. ngày (hoặc tháng) theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này.

3. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá ……. ngày (hoặc tháng) theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này.

4. Các thỏa thuận khác.

**Điều 11. Các thỏa thuận khác**

*(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).*

1 ………………………………

2 ………………………………

**Điều 12. 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 pháp lý như nhau, mỗi bên giữ ….. bản, .... bản lưu tại cơ quan thuế, .... bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và ….. bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA***(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)* | **BÊN BÁN***(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)* |

**Mẫu số 12.** Mẫu Hợp đồng thuê nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư

*(Ban hành kèm theo Thông tư số /2021/TT-BXD ngày / /2021 của Bộ Xây dựng)*

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

*………., ngày …….. tháng ……. năm ………..*

**MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Số ……….. /HĐ**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự;*

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

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở xã hội của ông (bà) ………………………………………………. ngày ………. tháng ……. năm …………………*

*Căn cứ*[[10]](#footnote-10)………………………………………………………………………………………

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):**

- Tên đơn vị[[11]](#footnote-11):……………………………………………………………………………………

- Họ và tên[[12]](#footnote-12):……………………………………………………………………………………

- Số CMND[[13]](#footnote-13) (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số…………………. cấp ngày ………./ ……../ ……………….. tại…………………………………………………

- Địa chỉ liên hệ:…………………………………………………………………………………

- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú)[[14]](#footnote-14) số tại:.....................................................

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

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

- Mã số thuế:……………………………………………………………………………………

**BÊN THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê):**

- Tên đơn vị[[15]](#footnote-15):………………………………………………………………………………….

- Người đại diện theo pháp luật[[16]](#footnote-16):………………………………………………………………

- Ông (bà)[[17]](#footnote-17): ……………………………………… là đại diện cho……………………………. thuê nhà ở có tên trong phụ lục A đính kèm theo hợp đồng này (nếu có).

- Số CMND[[18]](#footnote-18) (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số…………………. cấp ngày ………./ ……../ ……………….. tại…………………………………………………

- Địa chỉ liên hệ:…………………………………………………………………………………

- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú)[[19]](#footnote-19) số tại:.....................................................

- Điện thoại:……………………………………………………………………………………..

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Các thông tin về nhà ở cho thuê**

1. Loại nhà ở *(căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ):*…………………………………………..

2. Địa chỉ nhà ở:………………………………………………………………………………..

3. Diện tích sử dụng …………………. m2 (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy)

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):………………………………………………………………….

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

6. Đặc điểm về đất xây dựng:……………………………………………………………………

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

**Điều 2. Giá thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá thuê nhà ở là ……………………………. đồng/01 tháng.

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

(Giá thuê này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì nhà ở).

2. Phương thức thanh toán: Bên thuê có trách nhiệm trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản) [[20]](#footnote-20):………………………………………………………………

3. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà ở vào ngày ……………………… hàng tháng.

4. Các chi phí về quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính vào giá thuê nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều này.

Các chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác Bên thuê thanh toán theo thời hạn thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

**Điều 3. Thời Điểm nhận giao nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở**

1. Thời điểm giao nhận nhà ở: ngày ……….. tháng ……….. năm ………..

2. Thời hạn cho thuê nhà ở là[[21]](#footnote-21) .... năm (các bên tự thỏa thuận), kể từ ngày …. tháng ... năm….

Trước khi hết thời hạn hợp đồng 03 tháng, nếu Bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở thì có đơn đề nghị Bên cho thuê ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở. Căn cứ vào đơn đề nghị, Bên cho thuê có trách nhiệm xem xét, đối chiếu quy định của pháp luật về đối tượng, Điều kiện được thuê nhà ở để thông báo cho Bên thuê biết ký gia hạn hợp đồng thuê theo phụ lục B đính kèm theo hợp đồng thuê này; nếu Bên thuê không còn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở tại địa chỉ quy định tại Khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng này hoặc không còn nhu cầu thuê tiếp thì hai bên chấm dứt hợp đồng thuê và Bên thuê phải bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn quy định tại Hợp đồng này.

**Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê**

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở cho thuê;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền nhà theo đúng thời hạn đã cam kết và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ (nếu có);

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

d) Thu hồi nhà ở trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này;

đ) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà cho Bên thuê đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

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

c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Thông báo cho Bên thuê những thay đổi về giá thuê, phí dịch vụ quản lý vận hành trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;

đ) Làm thủ tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu Bên thuê vẫn đủ Điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở;

e) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở cho thuê và giải quyết các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

g) Thông báo cho Bên thuê biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi;

h) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

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

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở mà không phải do lỗi của mình gây ra;

c) Được tiếp tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu hết hạn hợp đồng mà vẫn thuộc đối tượng, đủ Điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp;

d) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết;

b) Thanh toán đầy đủ đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ trong quá trình sử dụng nhà ở cho thuê;

c) Sử dụng nhà thuê đúng mục đích; giữ gìn nhà ở, có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Không được tự ý sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuê; chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở, các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về quản lý, xử lý nhà ở và giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

đ) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác sử dụng nhà thuê dưới bất kỳ hình thức nào;

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

g) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi trong thời hạn …………….. ngày, kể từ ngày Bên thuê nhận được thông báo của Bên cho thuê;

h) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

**Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở**

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở xã hội được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở.

2. Khi Bên thuê không còn thuộc đối tượng được tiếp tục thuê nhà ở hoặc không có nhu cầu thuê tiếp.

3. Khi Bên thuê nhà chết mà khi chết không có ai trong hộ gia đình đang cùng chung sống.

4. Khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.

5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc cơi nới nhà ở thuê.

6. Khi Bên thuê tự ý chuyển quyền thuê cho người khác hoặc cho người khác sử dụng nhà ở thuê.

7. Khi nhà ở thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Khi một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của hợp đồng này (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.

**Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng**

Hai Bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm hợp đồng và trách nhiệm của mỗi Bên trong trường hợp vi phạm.

**Điều 8. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

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

2. Trường hợp khi chưa hết hạn hợp đồng mà Bên thuê có nhu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì hai Bên thống nhất cùng lập Biên bản chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Khi chấm dứt hợp đồng, các bên nhất trí hoàn tất các nghĩa vụ của mỗi bên theo thỏa thuận trong Hợp đồng này; Bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn ……ngày, kể từ ngày ký Biên bản chấm dứt hợp đồng thuê.

4. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Các cam kết khác.

**Điều 9. Các thỏa thuận khác**

*(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).*

1 …………………………..

2 …………………………..

**Điều 10. Hiệu lực của hợp đồng**

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

2. Hợp đồng này có thời hạn là .... năm và có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết. Hợp đồng này có .... trang được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN THUÊ NHÀ Ở***(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ của người ký)* | **BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở***(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ của người ký)* |

**Phụ lục A**

***Tên các thành viên trong hợp đồng thuê nhà ở số ……………………… ngày …./..../…….. bao gồm:***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Họ và tên thành viên trong Hợp đồng thuê nhà ở** | **Mối quan hệ với người đại diện đứng tên ký hợp đồng thuê nhà ở** | **Ghi chú** |
| 1 | Nguyễn Văn ASố CMND: …………………….. | Đứng tên ký hợp đồng thuê nhà ở |  |
| 2 | Nguyễn Thị BSố CMND: …………………….. | Vợ |  |
| 3 | Nguyễn Văn CSố CMND: …………………….. | Con đẻ |  |
| … | ………………………………….. | …………………. |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Ghi chú:** Chỉ ghi tên các thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên. Phụ lục này được đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê nhà ở.

**Phụ lục B. Gia hạn hợp đồng thuê nhà ở**

Hôm nay, ngày ………. tháng ………. năm ………. Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết phụ lục gia hạn hợp đồng thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà số ……………. ký ngày ……./……./……. với các nội dung sau đây:

**1. Họ và tên người tiếp tục được thuê nhà ở:**

- Họ và tên[[22]](#footnote-22): …………………………………..CMND số………………. là………………………..

- Họ và tên: …………………………………….CMND số………………. là………………………..

- Họ và tên: …………………………………….CMND số………………. là………………………..

- Họ và tên: …………………………………….CMND số………………. là………………………..…………………………………………………

**2. Giá thuê nhà ở:**

Giá thuê nhà ở[[23]](#footnote-23) là ……………………………………… Việt Nam đồng/tháng

*(Bằng chữ: ………………………………………………. Việt Nam đồng/tháng).*

Giá thuê nhà ở này được tính từ ngày ……. tháng ……. năm.......

**3. Thời hạn thuê nhà ở:**

Thời hạn thuê nhà ở là …………………. tháng (năm), kể từ ngày …../...../ …………..

**4. Cam kết các Bên**

a) Các nội dung khác trong hợp đồng thuê nhà số …………. ký ngày …../...../ ………….. vẫn có giá trị pháp lý đối với hai bên khi thực hiện thuê nhà ở theo thời hạn quy định tại phụ lục gia hạn hợp đồng này.

b) Các thành viên có tên trong phụ lục gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở này cùng với Bên cho thuê tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã quy định tại hợp đồng thuê nhà ở số ……………… ký ngày...../ ...../…………………..

c) Phụ lục gia hạn Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết và được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản gửi cho cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN THUÊ NHÀ Ở***(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)* | **BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở***(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)* |

**Mẫu số 13.** Mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư *(Ban hành kèm theo Thông tư số /2021/TT-BXD ngày / /2021 của Bộ Xây dựng thay thế Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)*

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

*………., ngày …….. tháng ……. năm ………..*

**MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Số ……….. /HĐ**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự;*

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

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ đơn đề nghị thuê mua nhà ở xã hội của ông (bà) …………………………………………. ngày ………. tháng ……. năm …………………*

*Căn cứ*[[24]](#footnote-24)………………………………………………………………………………………….

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):**

- Tên đơn vị[[25]](#footnote-25):……………………………………………………………………………………

- Họ và tên[[26]](#footnote-26):…………………………………………………………………………………….

- Số CMND[[27]](#footnote-27) (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số………………….. cấp ngày ………./ ………./………. tại …………………………………………………………

- Địa chỉ liên hệ: …………………………………………………………………………………

- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú)[[28]](#footnote-28) số tại:......................................................

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

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

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

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

- Ông (bà)[[29]](#footnote-29):……………………………………………………………………………………...

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

- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú)[[30]](#footnote-30) số tại:.....................................................

- Địa chỉ liên hệ:…………………………………………………………………………………

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

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

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

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Các thông tin về nhà ở thuê mua:**

1. Loại nhà ở *(căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ):*…………………………………………

2. Địa chỉ nhà ở:…………………………………………………………………………………

3. Diện tích sử dụng …………………..m2 (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy)

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư): .................................................................................................

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

6. Đặc điểm về đất xây dựng:…………………………………………………………………

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

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

1. Giá thuê mua nhà ở là …………………………………………. đồng

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

Giá thuê mua này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).

2. Kinh phí bảo trì 2% giá thuê mua căn hộ[[31]](#footnote-31) là ……………………………………đồng.

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

3. Tổng giá trị hợp đồng thuê mua ……………………………………………..đồng

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

4. Phương thức thanh toán:

a) Tiền trả lần đầu ngay khi ký kết hợp đồng (bằng 20% hoặc nhiều hơn nhưng không quá 50% giá trị của nhà ở thuê mua) là: ……………………………………….. đồng.

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

b) Tiền thuê mua nhà ở phải trả hàng tháng: …………………………… đồng/01 tháng.

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

c) Tiền thuê mua được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền Việt Nam hoặc chuyển khoản) qua …………………………………………………………………………………………………

5. Các chi phí về quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê mua thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận. Các chi phí này không tính vào giá thuê mua nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều này.

Trong mọi trường hợp khi bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) thì bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê mua.

**Điều 3. Thời Điểm giao nhận nhà ở, thời hạn cho thuê mua và chuyển quyền sở hữu nhà ở**

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày ……… tháng ……… năm ……… (hoặc trong thời hạn ………………… ngày (tháng) kể từ ngày ký kết hợp đồng.

2. Thời hạn cho thuê mua nhà ở là ……………. năm (…………… tháng), kể từ ngày ….. tháng ….. năm ….. đến ngày ….. tháng ….. năm …..

*(Thời hạn thuê mua do các bên thỏa thuận nhưng tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở).*

3. Sau thời hạn quy định tại Khoản 2 Điều này, nếu Bên thuê mua nhà ở đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Bên cho thuê mua thì Bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên thuê mua.

**Điều 4. Bảo hành nhà ở**

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

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

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

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

5. Các thỏa thuận khác.

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê mua**

1. Quyền của Bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên thuê mua sử dụng nhà ở thuê mua đúng Mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua;

b) Yêu cầu Bên thuê mua trả đủ tiền thuê mua nhà ở theo thời hạn đã cam kết;

c) Yêu cầu Bên thuê mua có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê mua gây ra trong thời gian thuê mua nhà ở;

d) Được chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà quy định tại Điều 7 của hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định Luật Nhà ở;

đ) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

a) Giao nhà cho Bên thuê mua theo đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

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

c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê mua theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê mua những thay đổi về giá cho thuê mua, phí dịch vụ quản lý vận hành nhà ở trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;

đ) Thông báo cho Bên thuê mua biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi;

e) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê mua thực hiện các quy định về quản lý hộ khẩu, nhân khẩu và quy định về an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường;

g) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và Bên mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

h) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở thuê mua và giải quyết các tranh chấp có liên quan đến hợp đồng này;

k) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

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

1. Quyền của Bên thuê mua:

a) Yêu cầu Bên cho thuê mua giao nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê mua sửa chữa kịp thời những hư hỏng mà không phải do lỗi của mình gây ra;

c) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi hết hạn hợp đồng thuê mua và Bên thuê mua đã trả đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d) Được quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở sau khi đã trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận, nhưng phải đảm bảo sau thời gian là 05 năm, kể từ khi trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận;

đ) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn tiền thuê mua trả lần đầu và tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này; thanh toán phí quản lý vận hành và các chi phí khác liên quan đến việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ;

b) Sử dụng nhà ở đúng Mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra;

c) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuê mua và quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

d) Không được chuyển nhượng nhà ở thuê mua dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê mua nhà ở;

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

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

g) Giao lại nhà ở cho Bên cho thuê mua trong thời hạn ..... ngày kể từ khi chấm dứt hợp đồng, thuê mua nhà ở theo quy định Điều 7 của Hợp đồng hoặc trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định của pháp luật;

h) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

**Điều 7. Chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội khi có một trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở.

2. Khi Bên thuê mua nhà ở chết mà khi chết không có người thừa kế hợp pháp hoặc có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định.

Trường hợp có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định thì người thừa kế hợp pháp của Bên thuê mua được hoàn trả lại 20% giá trị hợp đồng mà Bên thuê mua đã nộp lần đầu quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 2 của hợp đồng này (có tính lãi theo lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng thương mại tại thời Điểm hoàn trả).

3. Khi Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.

4. Khi Bên thuê mua tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc cơi nới nhà ở thuê mua trong thời hạn thuê mua.

5. Khi Bên thuê mua tự ý chuyển quyền thuê cho người khác trong thời hạn thuê mua.

6. Khi nhà ở cho thuê mua bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê mua phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê mua nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Điều 8. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng**

Hai Bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm hợp đồng và trách nhiệm của mỗi Bên trong trường hợp vi phạm (thỏa thuận này phải phù hợp với quy định của pháp luật).

**Điều 9. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

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

2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các cam kết khác.

**Điều 10. Các thỏa thuận khác**

*(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).*

1. ………………………………….

2. …………………………………..

**Điều 11. Hiệu lực của hợp đồng**

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

2. Hợp đồng này có thời hạn là ...... năm và có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết. Hợp đồng này có .... trang được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở***(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)* | **BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở***(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ của người ký)* |

**Phụ lục hợp đồng**

***Các thành viên có tên trong hợp đồng thuê mua nhà ở số …………… ngày ….. /..../ …… bao gồm:***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Họ và tên thành viên trong Hợp đồng thuê mua nhà ở** | **Mối quan hệ với người đại diện đứng tên ký hợp đồng thuê mua nhà ở** | **Ghi chú** |
| 1 | Nguyễn Văn ASố CMND: …………………….. | Đứng tên ký hợp đồng thuê mua |  |
| 2 | Nguyễn Thị BSố CMND: …………………….. | Vợ |  |
| 3 | Nguyễn Văn CSố CMND: …………………….. | Con đẻ |  |
| … | ……………………………… | ………………… |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Ghi chú:** Chỉ ghi tên các thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên. Phụ lục này được đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê mua nhà

1. 57 Các căn cứ khác liên quan đến việc mua nhà ở xã hội [↑](#footnote-ref-1)
2. Chỉ ghi mục này nếu bên bán là tổ chức [↑](#footnote-ref-2)
3. Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên bán là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên bán là cá nhân. [↑](#footnote-ref-3)
4. Chỉ ghi nếu bên bán là cá nhân. [↑](#footnote-ref-4)
5. Trường hợp đã được cấp Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú thì vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật Cư trú cho đến hết ngày 31/12/2022. [↑](#footnote-ref-5)
6. Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên mua là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên mua là cá nhân. [↑](#footnote-ref-6)
7. Trường hợp đã được cấp Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú thì vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật Cư trú cho đến hết ngày 31/12/2022. [↑](#footnote-ref-7)
8. Đối với căn hộ là nhà chung cư. [↑](#footnote-ref-8)
9. Chỉ ghi nếu là căn hộ chung cư. [↑](#footnote-ref-9)
10. Các căn cứ khác liên quan đến việc thuê nhà ở xã hội. [↑](#footnote-ref-10)
11. Chỉ ghi mục này nếu bên cho thuê là tổ chức [↑](#footnote-ref-11)
12. Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên cho thuê là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên cho thuê là cá nhân. [↑](#footnote-ref-12)
13. Chỉ ghi nếu bên cho thuê là cá nhân. [↑](#footnote-ref-13)
14. Trường hợp đã được cấp Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú thì vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật Cư trú cho đến hết ngày 31/12/2022. [↑](#footnote-ref-14)
15. Chỉ ghi mục này nếu bên thuê là tổ chức. [↑](#footnote-ref-15)
16. Chỉ ghi mục này nếu bên thuê là tổ chức. [↑](#footnote-ref-16)
17. Chỉ ghi mục này nêu bên thuê là cá nhân. [↑](#footnote-ref-17)
18. Ghi cho cả trường hợp bên thuê là tổ chức hoặc là cá nhân. [↑](#footnote-ref-18)
19. Trường hợp đã được cấp Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú thì vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật Cư trú cho đến hết ngày 31/12/2022. [↑](#footnote-ref-19)
20. Hai bên thỏa thuận rõ phương thức và địa chỉ thu nộp tiền thuê nhà ở [↑](#footnote-ref-20)
21. Các bên tự thỏa thuận về thời hạn thuê nhưng tối đa không vượt quá 05 năm. Đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời hạn tối đa là 10 năm [↑](#footnote-ref-21)
22. Ghi họ tên thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên được tiếp tục thuê nhà ở và mối quan hệ với người đứng tên hợp đồng thuê nhà ở hoặc người đại diện ký gia hạn hợp đồng (nếu có thay đổi người đứng tên hợp đồng) [↑](#footnote-ref-22)
23. Đã bao gồm kinh phí bảo trì nhà ở. [↑](#footnote-ref-23)
24. Các căn cứ khác liên quan đến việc thuê mua nhà ở xã hội. [↑](#footnote-ref-24)
25. Chỉ ghi mục này nếu bên cho thuê mua là tổ chức [↑](#footnote-ref-25)
26. Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên cho thuê mua là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên cho thuê mua là cá nhân. [↑](#footnote-ref-26)
27. Chỉ ghi nếu bên cho thuê mua là cá nhân. [↑](#footnote-ref-27)
28. Trường hợp đã được cấp Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú thì vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật Cư trú cho đến hết ngày 31/12/2022. [↑](#footnote-ref-28)
29. Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên thuê mua là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên thuê mua là cá nhân. [↑](#footnote-ref-29)
30. Trường hợp đã được cấp Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú thì vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật Cư trú cho đến hết ngày 31/12/2022. [↑](#footnote-ref-30)
31. Đối với căn hộ là nhà chung cư. [↑](#footnote-ref-31)