**PHỤ LỤC SỐ 21**

MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở
*(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/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****[75](%22%20%5Cl%20%22_ftn75%22%20%5Co%20%22)**

**Số: ……../HĐ**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự;*

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

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi Tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi Tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ đơn đề nghị thuê mua nhà ở của Ông (Bà)....đề ngày … … …tháng … … …...năm … … …*

*Căn cứ**[76](%22%20%5Cl%20%22_ftn76%22%20%5Co%20%22) ......................................................................................................................*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

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

- Tên đơn vị: ...............................................................................................................

- Người đại diện theo pháp luật: ...................................................................................

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

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

- 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): …………………………….là đại diện cho các thành viên thuê mua nhà ở có tên trong phụ lục đính kèm theo Hợp đồng này (nếu có).

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

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

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

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

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê mua nhà ở với các nội dung sau:

**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, các chi phí liên quan và phương thức, 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 [77](%22%20%5Cl%20%22_ftn77%22%20%5Co%20%22) là ………………đồng.

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

3. Tổng giá trị Hợp đồng ……………………………đồng

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

4. Phương thức thanh toán:

a) Tiền trả lần đầu ngay sau khi ký kết Hợp đồng (ghi rõ 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 mặt Việt Nam đồng 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 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 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên thuê mua.

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

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 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;

i) 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; trường hợp là nhà ở xã hội thì phải 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**

Hai bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê mua nhà ở 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 không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.

3. 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.

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

5. 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.

6. Đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì 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).

**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 pháp luật và không trái với đạo đức xã hội).*

**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 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 Hợp đồng này 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 (nếu có): ………..

**Điều 10. 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).*

1 ................................................................................................................................

2 ................................................................................................................................

**Điều 11. Hiệu lực của Hợp đồng**

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

2. Hợp đồng này được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và 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)* | **BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở***(Ký, 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 | Lê Thị BSố CMND: …………. | Vợ |  |
| 3 | Nguyễn Văn CSố CMND: …………. | Con đẻ |  |
| …. | …………….. | …………. |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

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