**Phụ lục IV**

**MẪU HỢP ĐỒNG CHO THUÊ MUA NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ***(Kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở)*

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

*…………, ngày ... tháng ... năm ….*

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ MUA NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Số……../HĐ**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

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

*Căn cứ……………………………………………………………………*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN HOẶC ĐƠN VỊ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO BỐ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua);**

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

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

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

- Đăng ký thường trú: …………………….…………………….………

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

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

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

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

Là chủ sở hữu căn hộ chung cư /nhà ở riêng lẻ số ………..thuộc Nhà chung cư/Khu chung cư…………………….tại địa chỉ…………………….

- Đại diện bởi Ông (Bà): …………………….………………………

- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu: …………………………..

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

- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu: …………………….……………

- Nơi ở hiện tại33: …………………….…………………….………………

- 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 tái định cư với các nội dung sau dây:

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

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

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

3. Diện tích sử dụng: …………………….m2

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. Các thông tin khác: …………………….…………………………….

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

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

1. Giá thuê mua nhà ở tái định cư: …………………….đồng/m2

*(Bằng chữ:* …………………….…………………….*).*

2. Diện tích nhà ở thuê mua được tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được UBND cấp tỉnh/thành phố phê duyệt: …………………….m2

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

*(Bằng chữ*…………………….*Giá trị này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng)*

4. Kinh phí bảo trì 2% tổng giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở: …………………….đồng.

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

5. Diện tích nhà ở cũ mà Bên thuê mua được Bên cho thuê mua bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền là: …………………….m2 tương đương số tiền là: ………………đồng

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

6. Khoản tiền thuê mua chênh lệch mà Bên thuê mua phải thanh toán:……….đồng.

(Chênh lệch giữa tổng giá trị hợp đồng thuê mua (không tính chi phí bảo trì) so với số tiền tương đương diện tích nhà ở mà bên thuê mua được bên cho thuê mua bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền: 6 = 3-5)

7. Phương thức thanh toán:

- Phần tiền thuê mua chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này (nếu có) được trả bằng *(ghi rõ là trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng):*……………….

- Kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều này được chuyển khoản qua ngân hàng: ……………….

8. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Đối với phần tiền thuê mua chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này (do các bên thỏa thuận lựa chọn phương thức thanh toán).

- Số tiền trả lần đầu bằng: 20% giá trị khoản tiền thuê mua chênh lệch vào ngày … tháng…năm…(hoặc trong thời hạn….ngày, kể từ sau ngày ký kết Hợp đồng này).

- Tiền thuê mua nhà ở hàng tháng *(ghi rõ là trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng):*………………..

b) Đối với khoản kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều này thì phải được thanh toán trước khi bàn giao nhà ở.

9. 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.

**Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở và hồ sơ kèm theo**

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên thuê mua trong thời hạn là………………..ngày, kể từ ngày Bên thuê mua thanh toán số tiền trả lần đầu theo quy định tại Khoản 8 Điều 2 của Hợp đồng này (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.

Đối với việc bàn giao nhà chung cư thì đề nghị thực hiện theo quy định của Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

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

3. Các thỏa thuận khác.

**Điều 4. Bảo hành nhà ở**

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định tại Điều 129 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 có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên cho thuê 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 đầy đủ, đúng hạn phần chênh lệch theo thời hạn đã cam kết;

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

d) 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;

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

e) Các quyền khác (nhưng không được trái quy định pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

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

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

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

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

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

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) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên thuê mua chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận);

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 với quy định 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 bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 1 và Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc yêu cầu phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên thuê mua nhận làm thủ tục này) 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;

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

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

đ) 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;

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

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

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

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

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

d) 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;

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

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

g) Bồi thường thiệt hại do lỗi mình gây ra;

h) 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 thuê mua chậm thanh toán tiền chênh lệch thuê mua nhà hoặc Bên cho thuê mua chậm bàn giao nhà ở.

**Điều 8. Các trường hợp 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 thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng liên tục mà không có lý do chính đáng.

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

4. 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. Các thỏa thuận khác.

**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 của 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. 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 và không trái với đạo đức xã hội).*

**Điều 11. 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. ………………..………………..………………..………………..

3. ………………..………………..………………..………………..

 4. ………………..………………..………………..………………..

**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 .... để thực hiện./.

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

33 Ghi đăng ký thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại theo quy định của pháp luật về cư trú