**Luật BĐS số 66/ Mẫu số 07**

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

 Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

 ---------------

*……………., ngày … tháng … năm …*

**VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA NHÀ Ở**

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số: 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp luật khác.

Hôm nay, ngày…….tháng …… năm 2019 tại Hà Nội chúng tôi gồm:

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

- Ông (Bà): ........................................................................................................

- Số CMND (hộ chiếu/CCCD): ...............Cấp ngày: …../…../……. Tại: ..............

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

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

- Số điện thoại: .......................................................................Fax (nếu có):

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

**Có vợ/chồng là: Bà (Ông):**

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

Hộ khẩu thường trú:……………………………………………………….

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

Điện thoại: …………………………. Fax (nếu có):

Số tài khoản: tại Ngân hàng:

**VÀ**

Tên tổ chức/Ông (bà):

Mã số DN/ Số CMND (hộ chiếu/CCCD): cấp ngày: / / , tại

Trụ sở/Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có):

Số tài khoản: tại Ngân hàng:

**II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG** (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

- Ông (Bà): ................................................................................................

- Số CMTND: …………………………. Do CA …………. cấp ngày: .............

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: .................................................................

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

- Số điện thoại liên hệ: ......................................................................................

- Số tài khoản (nếu có): ……………………… Tại ngân hàng: ...........................

**Có vợ/chồng là: Bà (Ông):**

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

Hộ khẩu thường trú:……………………………………………………….

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

Điện thoại: …………………………. Fax (nếu có):

Số tài khoản: tại Ngân hàng:

**VÀ**

Tên tổ chức/Ông (bà):

Mã số DN/ Số CMND (hộ chiếu/CCCD): cấp ngày: / / , tại

Trụ sở/Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có):

Số tài khoản: tại Ngân hàng:

 *(Bên A, Bên B sau đây gọi chung là “Các Bên”, gọi riêng là “Bên”)*

Hai bên tự nguyện cùng nhau lập và ký văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai này (“Văn Bản chuyển nhượng”) để thỏa thuận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với các nội dung sau đây:

**ĐIỀU 1**: **ĐỐI TƯỢNG CHUYỂN NHƯỢNG CỦA VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG:**

1.1 Ngày ……tháng…….năm……., Ông/(bà) ……………………đã ký với: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐÔNG ANH **(“Chủ Đầu Tư”)** hợp đồng mua bán nhà ở số: ……/ĐTĐA/HĐMBNO **(“Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở”).**

Ngày……….tháng……....năm……….,Ông/(Bà)……………………….đã ký với Ông/(Bà)…………………..Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng…………………,quyển số………………; do Công chứng viên Văn phòng Công chứng……………………..theo đó bên A đã nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán này.

2.2 Bên A đồng ý chuyển nhượng và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên với các nội dung như sau:

- Hợp đồng mua bán nhà ở số: ……/ĐTĐA/HĐMBNO ký ngày…….tháng ….. năm …..ký giữa Ông/(Bà)………….. với CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐÔNG ANH (“Hợp Đồng”).

- Văn bản chuyển nhượng hợp đồng giữa Ông/(Bà)……………….. đã ký với Ông/(bà)………………….. số công chứng số: ………… quyển số: ………….., do công Công Chứng viên Văn phòng Công Chứng:………….. ngày……..tháng ……..năm ……

- Bên bán Nhà ở: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐÔNG ANH **(“Bên Bán”)**

**-** Loại Nhà Ở: Nhà liền kề/Nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)

- Địa chỉ Nhà Ở: Tổ 24 (tổ 53 cũ) thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Hà Nội, Việt Nam.

- Nhà Ở: Lô đất số: Ô đất số Bản đồ số: QH-05

- Tổng diện tích: m2 (“Diện Tích Đất”) là toàn bộ Diện tích đất nằm phía trong mép ngoài của các tường bao ngoài của đất ở (tường rào), trong đó:

 Sử dụng riêng: m2;

 Sử dụng chung: 0 m2, tuy nhiên Bên Mua được sử dụng các khu vực chung và các công trình tiện ích chung theo quy định.

- Mục đích: Đất ở

- Thời hạn sử dụng: lâu dài

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thông số xây dựng: Quy định cụ thể trong hợp đồng mua bán nhà ở.

-Tổng Giá Bán Nhà Ở là: ……………….. VND (Bằng chữ: ……………………

…………………………………………………………………………………………..).

Tổng Giá Bán Nhà Ở này bao gồm:

1. Giá Bán Nhà Ở (chưa bao gồm Thuế GTGT) là: VND;

Trong đó gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất của Nhà Ở (chưa bao gồm Thuế GTGT) là: …………..VNĐ.

 (Bằng chữ:………………………………………………………………………)

- Giá trị công trình (xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài) của Nhà Ở (chưa bao gồm Thuế GTGT) là:……..VNĐ (Bằng chữ:………………)

- Giá trị công trình (xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài) của Nhà Ở được tạm tính căn cứ giá vật liệu tại Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 7,8,9 và quý III/2018 của Sở Xây dựng Hà Nội. Trong trường hợp giá vật liệu biến động làm Đơn giá xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài tăng giảm vượt quá 10% thì Chủ đầu tư sẽ điều chỉnh tương ứng cho Bên Mua tại thời điểm ký Phụ lục xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài.

b)Thuế GTGT là: VND (Bằng chữ: ).

Trong đó gồm:

+ Thuế GTGT của Giá trị quyền sử dụng đất là: …………………….. VNĐ

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

+ Thuế GTGT của Giá trị công trình là:……………………………. VNĐ

(Bằng chữ:……………………………………………………………………………… )

Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng Tổng Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng.

- Tổng Giá Bán Nhà Ở nêu trên chưa bao gồm:

a) Lệ phí và chi phí trước bạ, phí công chứng và các chi phí khác liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua liên quan đến Nhà Ở;

b) Các khoản khác mà Bên Mua phải trả theo quy định tại Hợp Đồng.

**- Số tiền Bên A đã nộp cho bên bán: ………………………..VNĐ**

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

- Thời hạn nộp tiền mua bán các đợt tiếp theo: Quy định cụ thể trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

- Thời hạn giao nhận Nhà Ở: Quy định cụ thể trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

**ĐIỀU 2: CÁC HỒ SƠ GIẤY TỜ KÈM THEO**

2.1. Bên A giao cho Bên B bản gốc và bản sao các tài liệu, giấy tờ sau đây:

a) Hợp Đồng Mua Bán nhà ở số: …………/ĐTĐA/HĐMBNO ký ngày…..tháng…..năm …..ký giữa Công ty Cổ Phần Phát Triển Đông Anh với Ông/(Bà):……………và các Phụ Lục; Giấy xác nhận nộp tiền; Văn bản, tài liệu kèm theo của Hợp Đồng.

b) Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Ông/(Bà): …………….đã ký với Ông/(Bà):………………số công chứng số:…….., quyển số:………., do Công Chứng viên Văn phòng Công Chứng……………………ngày…..…tháng……..năm ……

c) Các chứng từ tài chính về nộp tiền thuê mua nhà ở cho Công ty CP Phát Triển Đô Thị Đông Anh.

d) Các văn bản chuyển nhượng hợp đồng và chứng từ nộp thuế của các lần chuyển nhượng trước.

đ) Bản sao chứng minh thư hoặc hộ chiếu, hộ khẩu, giấy tờ chứng minh tình trạng hôn nhân và các giấy tờ liên quan khác...(của cá nhân chuyển nhượng); giấy chứng nhận doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập và các giấy tờ liên quan khác... (đối với tổ chức).

e) Các giấy tờ liên quan khác (do các bên thỏa thuận).

2.2 Thời hạn bàn giao hồ sơ, giấy tờ:

Bên A giao cho bên Bên B các hồ sơ, giấy tờ quy định tại Điều 2.1 nêu trên ngay sau khi bên B thanh toán cho bên A toàn bộ giá chuyển nhượng nêu tại điều 3 dưới đây. Việc giao nhận các tài liệu này sẽ do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

**ĐIỀU 3: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG, THỜI HẠN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN TIỀN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG.**

3.1. Giá chuyển nhượng hợp đồng là: ..............................................VNĐ

(Bằng chữ:...................................................................................................................... )

- Giá chuyển nhượng này đã bao gồm:

a) Khoản tiền mà bên A đã trả cho **“bên bán**” theo hợp đồng mua bán nhà ở cho đến thời điểm ký văn bản chuyển nhượng này là: …………….đ (bằng chữ ……………………...)

b) Khoản tiền chênh lệch Bên B phải trả thêm cho Bên A ngoài khoản tiền nêu trên là: ……………………. VNĐ (bằng chữ: ................................................................ )

3.2. Phương thức thanh toán:

a) Đồng tiền thanh toán là: Tiền Đồng của Việt Nam

b) Hình thức thanh toán: Bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt; hình thức thanh toán do các bên tự thỏa thuận lựa chọn và tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện.

3.3. Việc thanh toán và thời hạn thanh toán:

Việc thanh toán và thời hạn thanh toán giá chuyển nhượng sẽ do các bên tự thỏa thuận, tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

**ĐIỀU 4: TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ:**

Thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo Văn bản chuyển nhượng này do bên …………….. chịu trách nhiệm nộp.

**ĐIỀU 5: VIỆC XÁC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở:**

5.1. Việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được quy định tại Khoản 4 Điều 9 Nghị định số: 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

5.2. Xác nhận của Chủ đầu tư về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở là cơ sở xác định các Bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở và là bộ phận không tách rời của Văn bản chuyển nhượng này.

5.3. Kể từ thời điểm được Chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì:

- Bên A chấm dứt toàn bộ giao dịch với chủ đầu tư và Bên B sẽ trực tiếp giao dịch với chủ đầu tư để tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở.

- Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong Hợp đồng mua bán nhà ở và các kết quả thực hiện hợp đồng được chuyển giao cho Bên B; Bên B kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong hợp đồng mua bán nhà ở và các kết quả thực hiện hợp đồng của Bên A.

- Bên A chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán nhà ở; Bên B phát sinh toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên mua nhà ở trong hợp đồng mua nhà ở.

- Bên B trở thành bên mua nhà ở trong hợp đồng mua bán nhà ở.

- Bên A và Bên B tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện các cam kết trong Văn bản chuyển nhượng này; Chủ đầu tư không liên đới bất kỳ trách nhiệm pháp lý đối với việc thực hiện các cam kết trong Văn bản chuyển nhượng này giữa Bên A và Bên B.

**ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN.**

6.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

a) Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ, đúng hạn giá chuyển nhượng quy định tại Điều 3 của văn bản chuyển nhượng này;

b) Cam kết chịu trách nhiệm về hợp đồng mua bán nhà ở quy định tại Điều 1 của văn bản này là: Không thuộc diện có tranh chấp, chưa cầm cố thế chấp, chưa chuyển nhượng cho người khác và không bị ràng buộc bởi bất cứ giao dịch nào.

c) Giao cho Bên B các tài liệu, giấy tờ quy định tại Điều 2 của văn bản này và các giấy tờ liên quan khác theo thỏa thuận;

d) Phối hợp với Bên B làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận chuyển nhượng hợp đồng tại Chủ đầu tư;

đ) Cung cấp cho Bên B biên lai đã thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng theo quy định;

e) Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho Chủ đầu tư để thực hiện việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng;

f) Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 của văn bản này;

g) Nộp phạt vi phạm theo thỏa thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu gây thiệt hại;

h) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu các bên không có thỏa thuận về các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng;

i) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong hợp đồng và theo quy định pháp luật.

6.2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Thanh toán giá chuyển nhượng cho Bên A theo đúng thỏa thuận (có giấy biên nhận do 2 bên ký xác nhận);

b) Tiếp nhận từ Bên A các tài liệu, giấy tờ quy định tại Điều 2 của văn bản này và các giấy tờ liên quan khác theo thỏa thuận;

c) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 của văn bản này;

d) Cùng với Bên A làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và làm xác nhận chuyển nhượng hợp đồng tại Chủ đầu tư;

đ) Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho Chủ đầu tư để thực hiện việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng;

e) Nộp phạt vi phạm theo thỏa thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên A nếu gây thiệt hại;

f) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu các bên không có thỏa thuận về các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng;

g) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong hợp đồng và theo quy định pháp luật.

**ĐIỀU 7: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

7.1. Bên A cam đoan:

(a) Những thông tin về pháp nhân và hợp đồng mua bán nhà ở ghi trong Văn bản chuyển nhượng này là đúng sự thật.

(b) Bên A chỉ có một bản gốc Hợp đồng mua bán nhà ở nêu tại Điều 1 và là bản gốc thật.

(c) Hợp đồng mua bán thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A và thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

(d) tại thời điểm ký kết Văn bản chuyển nhượng này, Hợp đồng mua bán nhà ở tại Điều 1 của Văn bản này không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển nhượng bởi bất cứ giao dịch nào.

(e) Việc giao kết Văn bản chuyển nhượng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc.

(f) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã được quy định trong Văn bản chuyển nhượng này.

7.2. Bên B cam đoan:

(a) Những thông tin về nhân thân được ghi trong Văn bản chuyển nhượng này là đúng sự thật.

(b) Đã tự mình xem xét kỹ, hiểu rõ về Hợp đồng mua bán nhà ở, văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở và các giấy tờ liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà ở quy định tại Điều 2.1 trên đây

(c) Việc giao kết Văn bản chuyển nhượng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc.

(d) Thực hiện đúng, đầy đủ các thỏa thuận trong Văn bản chuyển nhượng này.

**ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trong quá trình thực hiện Văn bản chuyển nhượng này, nếu phát sinh tranh chấp thì các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn rọng quyền lợi của nhau. Trong trường hợp không thương lượng được, các bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN HIỆU LỰC**

9.1.Văn bản chuyển nhượng này có hiệu lực kể từ thời điểm đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: Được ký đầy đủ bởi các bên, được công chứng (nếu có), được Chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng.

9.2.Văn bản này được lập thành sáu (07) bản gốc bằng tiếng việt, có giá trị pháp lý như nhau; mỗi bên giữ một (01) bản, một (01) bản chuyển cho cơ quan thuế, một (01) bản lưu tại cơ quan công chứng và ba (03) bản lưu tại chủ đầu tư.

9.3. Hai bên đã tự đọc nguyên văn Văn bản chuyển nhượng này, đã hiểu rõ quyền nghĩa vụ của mình. Hai bên cùng ký tên dưới đây để làm bằng chứng.

 **ĐẠI DIỆN BÊN A ĐẠI DIỆN BÊN B**

**Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của**

**cơ quan nhà nước có thẩm quyền:**

……………………………………………………………………………………….

…………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………….

…………………………………………………………………………………………