

BỘ XÂY DỰNG

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 03/2014/TT-BXD

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2014

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18/6/2009 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai số 13/2003/QH11;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP);

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Thông tư số 16/2010/TT-BXD).

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Các giao dịch về nhà ở phải được lập thành văn bản (gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở, Bộ Luật dân sự, Điều 63 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, tuân thủ các hợp đồng mẫu và nội dung của hợp đồng về nhà ở quy định tại các phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

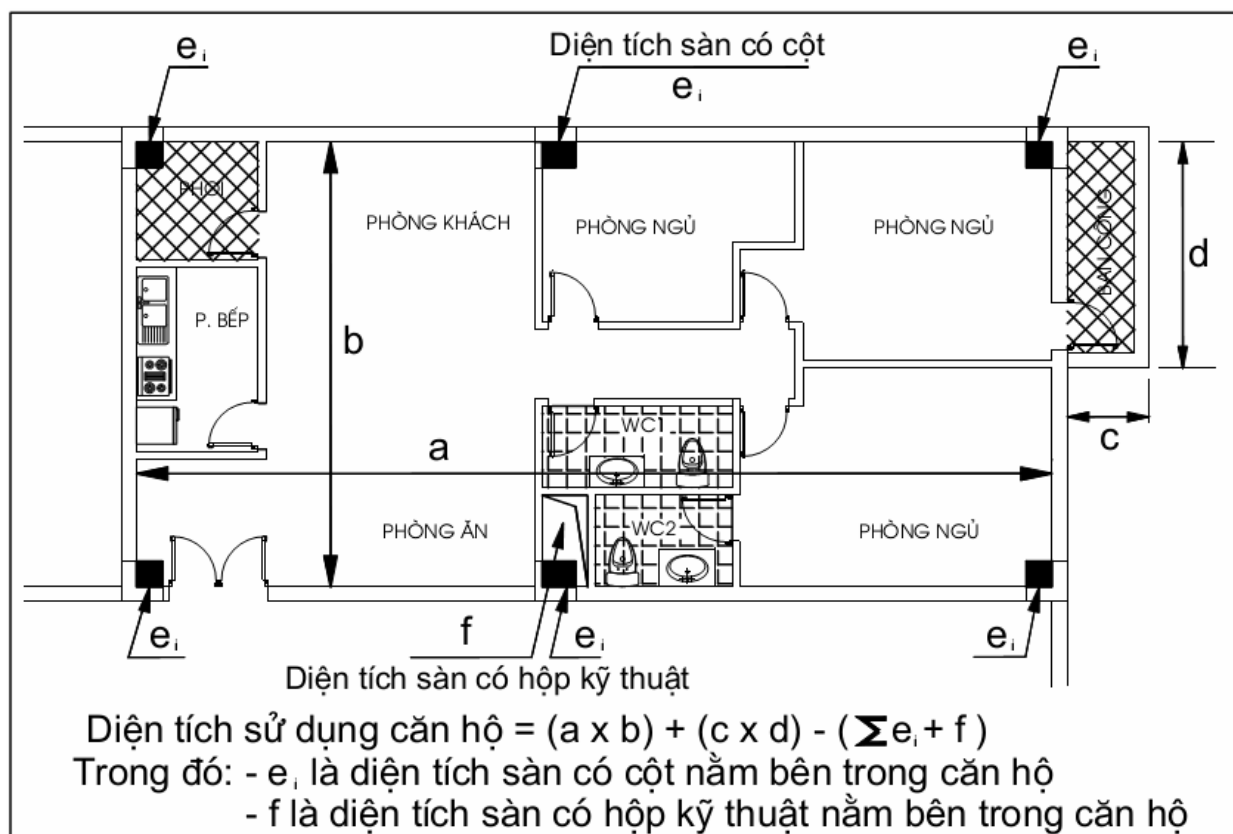
Đối với hợp đồng mua bán nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì các bên phải lập thành bốn bản, một bản người mua lưu giữ, ba bản còn lại để chủ đầu tư làm thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho người mua và để lưu giữ; hợp đồng mua bán nhà ở này có giá trị pháp lý để xác định các quyền và nghĩa vụ của bên mua nhà ở trong suốt quá trình quản lý, sử dụng nhà ở đã mua, kể cả trường hợp bên mua nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

"2. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại ký với chủ đầu tư thì ngoài các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này, các bên còn phải ghi rõ thêm các nội dung sau đây: phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng chung, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; diện tích sàn xây dựng căn hộ; diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) để tính tiền mua bán căn hộ; khoản kinh phí bảo trì 2% tiền bán nhà ở; 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. Kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư do chủ đầu tư ban hành, bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, mặt bằng tầng có căn hộ và mặt bằng nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt.

Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy như ví dụ theo hình vẽ dưới đây và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Khi bàn giao căn hộ, các bên phải ghi rõ trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục hợp đồng diện tích sử dụng căn hộ thực tế bàn giao và diện tích ghi trong hợp đồng mua bán căn hộ đã ký; biên bản bàn giao căn hộ hoặc phụ lục hợp đồng được coi là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng mua bán căn hộ".



Điều 2. Quy định về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại

1. Ban hành kèm theo Thông tư này bản hợp đồng mẫu mua bán căn hộ chung cư thương mại giữa chủ đầu tư và người mua căn hộ thay thế mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại quy định tại Phụ lục số 16 ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD.

2. Kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, các trường hợp mua bán căn hộ chung cư thương mại giữa chủ đầu tư và khách hàng không tuân thủ các nội dung và theo hợp đồng mẫu ban hành kèm theo Thông tư này thì hợp đồng đã ký không được pháp luật công nhận và không được sử dụng làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận. Chủ đầu tư có trách nhiệm đăng ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo mẫu quy định tại Thông tư này với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2014.

2. Trường hợp các bên đã ký hợp đồng mua bán căn hộ trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì việc xác định diện tích căn hộ để tính tiền mua bán được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đã ký kết.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Trần Nam

Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại ký giữa chủ đầu tư và người mua căn hộ (áp dụng cho cả trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và căn hộ có sẵn)

(Kèm theo Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
Số:...../HĐ

Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01

tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số¹.....;

Căn cứ hợp đồng (văn bản) ủy quyền số..... về việc bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản được ký giữa Công ty..... với Sàn giao dịch bất động sản.....;

Căn cứ khác².....;

Các Bên dưới đây gồm:

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

Công ty³.....

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số..... hoặc mã số doanh nghiệp số.....

- Đại diện bởi Ông (Bà):..... Chức vụ:.....

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có).

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

- Địa chỉ:.....

- Điện thoại Công ty:..... Fax:.....

- Số tài khoản: tại Ngân hàng:.....

- Mã số thuế:.....

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

- Ông (bà)⁴.....

- Đại diện cho (nếu Bên mua là tổ chức):.....

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có).

- 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.....

¹. Ghi các Quyết định liên quan như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án....

². Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán căn hộ (như văn bản đăng ký mua, hợp đồng đặt cọc...). Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế các văn bản pháp luật ghi tại phần căn cứ của hợp đồng này thì bên bán phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

³. Ghi tên Công ty bán căn hộ.

⁴. Nếu có nhiều người mua cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở này.