

Số: **21/2016/TT-BXD**

*Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2016*

**THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của  
Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ  
về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

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

*Căn cứ Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*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;*

*Theo đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản;*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số nội dung về hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; nội dung và mẫu hợp đồng để bố trí nhà ở tái định cư theo quy định tại Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sau đây gọi là Nghị định số 101/2015/NĐ-CP).

2. Việc đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu và quy trình kiểm định chất lượng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng và quy trình do Bộ Xây dựng hướng dẫn.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP.

## **Chương II**

### **HỒ SƠ ĐỀ XUẤT ĐĂNG KÝ THAM GIA LÀM CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ; NỘI DUNG VÀ MẪU HỢP ĐỒNG ĐỀ BỔ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

#### **Điều 3. Trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

1. Việc lập hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ áp dụng đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP.

2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (sau đây gọi là doanh nghiệp) có đủ điều kiện và năng lực làm chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản nếu có nhu cầu tham gia làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì phải chuẩn bị hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 4 của Thông tư này để lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư.

3. Doanh nghiệp có nhu cầu tham gia làm chủ đầu tư dự án phải trình bày hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án tại hội nghị nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP.

#### **Điều 4. Hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

1. Đơn đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bao gồm: các nội dung về thông tin nhà đầu tư (tên doanh nghiệp, người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp, điện thoại liên hệ); thông tin dự án đăng ký làm chủ đầu tư (tên, địa chỉ dự án, tổng mức đầu tư tạm tính của dự án); các đề xuất khác của doanh nghiệp về dự án tham khảo theo mẫu tại Phụ lục số 01 của Thông tư này.

2. Giấy tờ chứng minh vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản, chứng minh vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật đất đai; hồ sơ năng lực, kinh nghiệm của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

3. Phương án đề xuất thực hiện dự án, bao gồm các nội dung về phương án sơ bộ thiết kế và quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản gồm hệ số sử dụng đất, chiều cao trung bình, tổng số lượng căn hộ; các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu của dự án; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giải pháp tài chính, giải pháp huy động vốn để thực hiện dự án; dự kiến tiến độ thực hiện dự án; các đề xuất khác có liên quan.

#### **Điều 5. Nguyên tắc thực hiện bố trí nhà ở tái định cư**

1. Việc bố trí nhà ở tái định cư phải được thực hiện thông qua hợp đồng theo quy định tại Điều 6 của Thông tư này.

2. Việc ký kết hợp đồng để bố trí nhà ở tái định cư phải căn cứ vào phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

#### **Điều 6. Ký kết hợp đồng để bố trí nhà ở tái định cư**

1. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư bị phá dỡ không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì việc ký kết hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở để bố trí tái định cư được thực hiện như sau:

a) Đối với nhà ở có sẵn thì thực hiện theo quy định tại 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 (sau đây gọi là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) và Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

b) Đối với nhà ở hình thành trong tương lai thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (sau đây gọi là Nghị định số 76/2015/NĐ-CP).

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư bị phá dỡ có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì việc ký kết hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở để bố trí tái định cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp được bồi thường bằng nhà ở và bố trí tái định cư tại chỗ thì chủ sở hữu nhà chung cư bị phá dỡ ký hợp đồng với chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao bố trí tái định cư. Hợp đồng mua bán, bố trí nhà ở tái định cư tham khảo theo mẫu tại Phụ lục số 02; Hợp đồng thuê mua, bố trí nhà ở tái định cư tham khảo theo mẫu tại Phụ lục số 03 của Thông tư này;

b) Trường hợp được bố trí tái định cư theo hình thức cho thuê nhà ở thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

c) Trường hợp chủ sở hữu được bố trí tái định cư được mua thêm căn hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP thì việc ký kết

hợp đồng mua bán căn hộ mua thêm đối với nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Nghị định số 76/2015/NĐ-CP; đối với nhà ở có sẵn thực hiện theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

### **Chương III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

##### **Điều 7. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Sở Xây dựng**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP và trách nhiệm quy định tại Thông tư này.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện các quy định của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP và Thông tư này;

b) Lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP và Thông tư này;

c) Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện kiểm tra, theo dõi, thông báo và xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý các hành vi vi phạm trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn;

d) Báo cáo Bộ Xây dựng theo yêu cầu về việc lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, danh mục của các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tiến độ triển khai thực hiện của các dự án, số lượng hộ gia đình được bố trí tái định cư trên địa bàn và các nội dung khác theo quy định của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP và Thông tư này;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác thuộc trách nhiệm được giao quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định số 101/2015/NĐ-CP, Thông tư này và quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

##### **Điều 8. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2016.

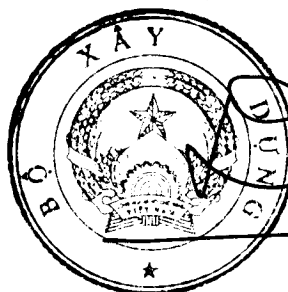
2. Các quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này thì thực hiện theo quy định của Thông tư này.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh về Bộ Xây dựng để xem xét, hướng dẫn theo thẩm quyền./.

**Nơi nhận:** 

- Thủ tướng Chính phủ và các Phó TTg CP;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo; Website Chính phủ; Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, Cục QLN (5b).

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



  
**Đỗ Đức Duy**



Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: .....  
do ..... cấp ngày .....

Ngành nghề kinh doanh: .....  
.....

Vốn pháp định .....

Vốn điều lệ : .....

Người đại diện theo pháp luật (ông/bà):.....chức vụ:.....  
CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số.....  
cấp ngày...../...../.....tại.....

## II. Thông tin dự án đăng ký làm chủ đầu tư:

1. Tên dự án: .....

2. Địa chỉ dự án: .....

3. Các thông tin liên quan đến phương án đề xuất thực hiện dự án bao gồm chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, tổng mức đầu tư, giải pháp tài chính:.....

4. Các đề xuất khác của doanh nghiệp: .....

Doanh nghiệp ..... cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung đơn đăng ký này./.

Nơi nhận:

-  
-  
-

**Người đại diện theo pháp luật (hoặc Giám đốc  
Doanh nghiệp)**

*(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)*

**Phụ lục số 02: Mẫu hợp đồng mua bán, bố trí nhà ở tái định cư**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 21/2016/TT- BXD  
ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng)*

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày.....tháng .....năm.....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN, BỐ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

**(Thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại Chung cư....)<sup>1</sup>**

**Số ...../HD**

*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 Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ Thông tư số 21/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

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

*Căn cứ<sup>2</sup>.....*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN HOẶC ĐƠN VỊ ĐƯỢC GIAO BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên bán):**

- Tên cơ quan:.....

- Địa chỉ cơ quan:.....

- Người đại diện theo pháp luật (ông/bà):.....chức vụ:.....

CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số.....

cấp ngày...../...../.....tại.....

<sup>1</sup> Tên Dự án

<sup>2</sup> Các căn cứ khác liên quan đến việc mua bán, bố trí nhà ở tái định cư



- Người đại diện theo pháp luật (ông/bà):.....chức vụ:.....  
CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số.....  
cấp ngày...../...../.....tại.....

- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....

- Tài khoản: .....tại Ngân hàng:.....

- Mã số thuế:.....

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

Là chủ sở hữu căn hộ chung cư số... thuộc Nhà chung cư... Khu chung  
cư... tại địa chỉ.....

- Đại diện bởi Ông (bà):.....

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

- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:.....

- 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:.....Fax (nếu có):.....

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

- Mã số thuế:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng mua bán, bố trí nhà ở tái định cư tại  
chỗ sau khi xây dựng lại nhà chung cư cũ với các nội dung sau đây:

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

1. Địa chỉ nhà ở: Căn hộ số.....; Tầng.....; Tòa nhà.....

*(Đối với hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai thì ghi rõ tên  
dự án, tên tòa nhà, tên lô đất theo quy hoạch đã được duyệt).*

2. Diện tích sử dụng:.....m<sup>2</sup>.

3. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng  
riêng, phần sử dụng chung: .....

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

5. 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 bán, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá bán căn hộ là:..... đồng.

(*Bằng chữ:* .....

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng).

2. Kinh phí bảo trì bằng 2% giá bán căn hộ là.....đồng.

(*Bằng chữ:* .....

3. Diện tích căn hộ mà Bên mua được Bên bán bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền (theo Phương án bố trí tái định cư đã được UBND tỉnh /Thành phố phê duyệt) là:..... m<sup>2</sup> tương đương số tiền là .....đồng.

4. Khoản tiền chênh lệch (nếu có) là:.....đồng.

(*Chênh lệch giữa tổng giá bán căn hộ cộng kinh phí bảo trì so với số tiền tương đương diện tích nhà ở mà Bên mua được Bên bán bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền: 4=1+2-3*)

5. Phương thức thanh toán: phần chênh lệch nêu tại khoản 4 Điều này (nếu có) được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản) tại<sup>3</sup> .....

6. Thời hạn 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 kí 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.

## **Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở tái định cư**

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 thực hiện đầy đủ

<sup>3</sup> Ghi rõ địa điểm thanh toán (nơi nhận tiền mặt hoặc ngân hàng có tài khoản).

nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở (trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Các thoả 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 thoả thuận khác.

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

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn phần chênh lệch nêu tại khoản 4 Điều 2 (nếu có);

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở tái định cư theo đúng thoả thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

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

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Giao nhà ở tái định cư cho Bên mua đúng thoả thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

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

c) Hướng dẫn Bên mua nộp các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở này;

d) Thanh toán khoản tiền chênh lệch tại khoản 4 Điều 2 (nếu có);

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 cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua đi làm thủ tục);

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

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 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 bán 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 sau khi đã hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở tái định cư;

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

d) Yêu cầu Bên bán thanh toán khoản tiền chênh lệch tại khoản 4 Điều 2 (nếu có);

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

### **2. Nghĩa vụ của Bên mua:**

a) Thanh toán đầy đủ phần chênh lệch nêu tại khoản 4 Điều 2 (nếu có) và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở tái định cư theo đúng quy định;

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) Nộp chi phí quản lý vận hành và các chi phí khác trong việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ sau khi nhận bàn giao nhà ở (nếu có);

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

## **Điều 7. 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. Các cam kết khác.

3. 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 Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **Điều 8. Điều khoản thi hành**

Hợp đồng này có ....trang, có giá trị kể từ ngày ..... và được lập thành 04 bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyên cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế ./.

**BÊN MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

*(ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN BÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

*(ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,  
chức vụ của người ký)*

**Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo Hợp đồng mua bán<sup>4</sup>**  
*(đính kèm hợp đồng mua bán nhà ở số.....ký ngày...../.../....)*

---

<sup>4</sup> Chủ đầu tư có trách nhiệm đính kèm bản vẽ nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng.

**Phụ lục số 03: Mẫu hợp đồng thuê mua, bố trí nhà ở tái định cư**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 21/2016/TT- BXD  
ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng)*

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày.....tháng .....năm.....

**HỢP ĐỒNG THUÊ MUA, BỐ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

**(Thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại Chung cư....)<sup>1</sup>**

**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 Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ Thông tư số 21/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

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

*Căn cứ<sup>2</sup> .....*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**CHỦ ĐẦU TƯ HOẶC ĐƠN VỊ ĐƯỢC GIAO BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):**

- Tên cơ quan:.....

- Địa chỉ cơ quan.....

- Người đại diện theo pháp luật (ông/bà):.....chức vụ:.....  
CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số.....  
cấp ngày...../...../.....tại.....

- Điện thoại:.....Fax(nếu có):.....

<sup>1</sup> Tên Dự án

<sup>2</sup> Các căn cứ khác liên quan đến việc thuê mua, bố trí tái nhà ở tái định cư

- Điện thoại:.....Fax(nếu có):.....
- Tài khoản: .....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

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

Là chủ sở hữu căn hộ chung cư số... thuộc Nhà chung cư... Khu chung cư... tại địa chỉ.....

- Đại diện bởi Ông (bà):.....
- CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số: .....cấp ngày...../...../..... tại.....
- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:.....
- 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:.....Fax(nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng mua bán, bố trí nhà ở tái định cư tại chỗ sau khi xây dựng lại nhà chung cư cũ với các nội dung sau đây:

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

1. Địa chỉ nhà ở: Căn hộ số.....; Tầng.....; Tòa nhà.....  
(Đối với hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai thì ghi rõ tên dự án, tên tòa nhà, tên lô đất theo quy hoạch đã được duyệt).

2. Diện tích sử dụng:.....m<sup>2</sup>.

3. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung: .....

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

5. Các thông tin khác.....

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

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

1. Giá thuê mua căn hộ là:..... đồng.

(Bằng chữ: .....).

Giá thuê mua này là giá trị căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng).

2. Kinh phí bảo trì bằng 2% giá thuê mua căn hộ là.....đồng.  
(*Bằng chữ:* .....).

3. Diện tích căn hộ mà Bên thuê mua được Bên cho thuê mua bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền (theo Phương án bố trí tái định cư đã được UBND tỉnh/Thành phố phê duyệt) là:..... m<sup>2</sup> tương đương số tiền là .....đồng.

4. Khoản tiền chênh lệch (nếu có) là:.....đồng.

(*Chênh lệch giữa tổng giá thuê mua căn hộ cộng kinh 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: 4=1+2-3*)

5. Phương thức và thời hạn thanh toán: phần chênh lệch nêu tại khoản 4 Điều này (nếu có) được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản) tại<sup>3</sup> .....

6. Thời hạn thanh toán:

- Tiền thuê mua trả lần đầu: Bên thuê mua trả số tiền lần đầu bằng .....% tiền chênh lệch tại khoản 4 Điều này cho Bên cho thuê mua trong thời hạn .....ngày, kể từ ngày ký kết Hợp đồng này;

- Tiền thuê mua nhà hàng tháng: Bên thuê mua trả tiền thuê mua nhà cho Bên cho thuê mua vào ngày .....hàng tháng.

### **Điều 3. Thời điểm giao nhận, thời hạn cho thuê mua nhà ở tái định cư**

1. Thời điểm giao nhận nhà ở tái định cư 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 tái định cư là.....năm (.....tháng), kể từ ngày.....tháng..... năm .....đến ngày .....tháng..... năm .....

3. Sau thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, nếu Bên thuê mua nhà ở tái định cư 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 ở và tài sản khác gắn liền với đất 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

<sup>3</sup> Ghi rõ địa điểm thanh toán (nơi nhận tiền mặt hoặc ngân hàng có tài khoản).



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 thoả 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 nhà ở tái định cư sử dụng nhà ở thuê mua đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

b) Yêu cầu Bên thuê mua trả đủ tiền thuê mua nhà ở tái định cư 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 tái định cư;

d) Các quyền khác theo thoả thuận ...

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

a) Giao nhà ở tái định cư 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 cho 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) 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;

e) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và Bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thoả thuận trong Hợp đồng này;

g) 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;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận ...

## **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 tái định cư theo đúng thỏa thuận tại 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận...

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 phân 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) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận...

## **Điều 7. 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. Các cam kết khác.....

3. 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 Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Điều 8. Điều khoản thi hành**

Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày ..... 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 chuyển cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để theo dõi, quản lý./.

**BÊN THUÊ MUA  
NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN CHO THUÊ MUA  
NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,  
chức vụ của người ký)*

**Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo Hợp đồng thuê mua<sup>4</sup>**  
*(đính kèm hợp đồng mua bán nhà ở số.....ký ngày...../.../.....)*

---

<sup>4</sup> chủ đầu tư có trách nhiệm đính kèm bản vẽ nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng.