

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ

– Căn cứ qui định tại Bộ luật dân sự, Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

– Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 20.....

Tại : Văn phòng công chứng ...

Chúng tôi gồm:

Bên bán nhà:

Ông

.....
Số CMND/hộ chiếu:..... cấp ngày..... tại

Bà

.....
Số CMND/hộ chiếu:..... cấp ngày..... tại

Ngụ tại :

Điện thoại:..... – Email:.....

Là đồng chủ sở hữu căn nhà số

Sau đây gọi là Bên A.

Bên mua nhà:

Ông

.....
Số CMND/hộ chiếu:..... cấp ngày..... tại

Bà

.....
Số CMND/hộ chiếu:..... cấp ngày..... tại

Ngụ tại :

Điện thoại:..... – Email:.....

Sau đây gọi là Bên B.

Sau khi trao đổi, thỏa thuận, hai bên cùng nhau ký kết hợp đồng mua bán nhà này với nội dung như sau:

Điều 1: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG (ĐỐI TƯỢNG MUA BÁN)

1.1. Bên A đồng ý bán cho bên B căn nhà số XXX đường, phường, Tp...

1.2. Đặc điểm căn nhà mua bán :

– Cấp nhà ở: .

– Tổng diện tích sàn nhà ở.....m², . diện tích phụ là:m².

– Trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở (theo Phụ lục đính kèm).

– Giấy tờ về nhà ở kèm theo gồm:

*Giấy tờ về quyền sử dụng đất để chứng minh có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 hướng dẫn cụ thể tại Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và khoản 16 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

* Tờ khai lệ phí trước bạ ngày ...

* Bản vẽ ...

1.3. Thời điểm giao giấy tờ sở hữu nhà: ngay sau khi hai bên ký hợp đồng công chứng và bên B thanh toán tiền mua nhà đợt 1.

1.4. Thời điểm giao nhà: ngày/tháng/năm. Khi giao nhà, hai bên sẽ lập “Biên bản bàn giao nhà”.

1.5. Trong vòng 10 ngày sau khi ký hợp đồng này, hai bên sẽ ra Phòng công chứng để công chứng hợp đồng theo thủ tục do pháp luật qui định. Mọi nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này sẽ giữ nguyên như trong hợp đồng có công chứng. Bản hợp đồng có công chứng sẽ được xem là bản chính thức và thay thế hợp đồng này.

Điều 2 : TIỀN ĐẶT CỌC

2.1. Để bảo đảm việc giao kết và thực hiện hợp đồng, bên B đặt cọc cho A một khoản tiền trị giáđồng (bằng chữ). Số tiền cọc này bên B đã giao đủ cho bên A – thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày giữa hai bên.

2.2. Số tiền đặt cọc này sẽ được chuyển thành tiền mua bán nhà và căn trừ vào đợt thanh đầu tiên (đợt 1) trong số tiền mua nhà mà bên B có nghĩa vụ thanh toán cho bên A.

2.3. Sau khi nhận tiền đặt cọc, nếu bên A thay đổi ý kiến, không bán cho bên B nữa thì phải hoàn trả cho bên B số tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc mà mình đã nhận. Ngược lại, nếu bên B thay đổi ý kiến, không mua nhà nữa thì phải chịu mất tiền cọc.

Điều 3: GIÁ BÁN NHÀ & THUẾ

3.1. Giá bán nhà: đồng (bằng chữ), đã bao gồm các loại thuế, lệ phí.

3.2. Thuế: Bên A có nghĩa vụ đóng các khoản thuế liên quan đến việc [mua bán nhà](#) theo qui định của pháp luật.

Điều 4: THỜI GIAN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

4.1. Thời gian thanh toán :

Tiền bán nhà sẽ được bên B thanh toán cho bên A theo 3 đợt như sau (không tính đợt đóng tiền cọc):

Đợt 1: Số tiền (bằng chữ), ngay sau khi ký hợp đồng này tại Phòng công chứng. Bên B chỉ phải đóng số tiền (bằng chữ), số tiền còn lại được căn trừ vào tiền đặt cọc đã đóng cho bên A.

Đợt 2 : Số tiền (bằng chữ) trong vòng 10 ngày sau khi thanh toán xong đợt 1.

Đợt 3 : Số tiền (bằng chữ), trong vòng 2 ngày sau khi bên B hoàn tất việc đóng thuế trước bạ (sang tên) tại cơ quan thuế.

4.2. Hình thức thanh toán: chuyển khoản. Tất cả những khoản thanh toán sẽ được bên B chuyển vào tài khoản của bên A theo chi tiết dưới đây:

– Tên tài khoản:

– Tên ngân hàng:

– Địa chỉ:

– Số tài khoản (đồng VN):

– Người thụ hưởng:

4.3. Lãi do thanh toán chậm: Nếu bên B không thanh toán đúng hạn thì phải trả thêm tiền lãi phát sinh cho số ngày chậm thanh toán theo mức lãi suất quá hạn do EXIM Bank công bố tại thời điểm thanh toán.

Điều 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

5.1. Hỗ trợ, phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi để hai bên cùng tiến hành các thủ tục hành chính pháp lý cần thiết khi thực hiện việc chuyển giao quyền sở hữu nhà theo qui định của pháp luật.

5.2. Bàn giao nhà và các tiện ích khác (thiết bị) cho Bên B đúng thời hạn. Cung cấp cho bên B tất cả các chi tiết liên quan đến nhà bán (hồ sơ công trình phụ, hệ thống điện, nước, phòng cháy

chữa cháy, camera quan sát...)

5.3. Bảo quản căn nhà đã bán trong thời gian chưa bàn giao nhà cho bên mua.

5.4. Cam kết căn nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không bị tranh chấp và không bị ràng buộc bởi nghĩa vụ pháp lý với bất kỳ bên thứ ba nào khác tại thời điểm mua bán.

5.5. Có quyền không giao nhà nếu bên B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn đã thỏa thuận.

5.6. Yêu cầu bên B thanh toán tiền mua nhà đúng theo thời gian đã thỏa thuận.

5.7. Các quyền và nghĩa vụ khác của bên bán nhà (ngoài những điều nêu trên) theo qui định tại Bộ luật dân sự và Luật nhà ở.

Điều 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

6.1. Nhận giấy tờ sở hữu nhà và nhận bàn giao nhà đúng hạn và phù hợp với tình trạng được nêu tại hợp đồng mua bán nhà.

6.2. Yêu cầu bên bán hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi trong việc hoàn tất thủ tục chuyển giao quyền sở hữu nhà theo qui định của pháp luật.

6.3. Trả tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận. Nếu chậm thanh toán thì phải chịu trả thêm tiền lãi như đã thỏa thuận.

6.4. Các quyền và nghĩa vụ khác của bên mua nhà (ngoài những điều nêu trên) theo qui định tại Bộ luật dân sự và luật Nhà ở.

Điều 7 : CÁC THỎA THUẬN KHÁC

Hai bên cùng cam kết :

– Đã kê khai đúng sự thật và chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin đã ghi trong hợp đồng này.

– Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính giấy tờ nhà để thực hiện việc thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc các giao dịch khác dưới bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn tất thủ tục chuyển giao quyền sở hữu.

– Nếu bên A bàn giao nhà chậm thì phải chịu phạt : 1 triệu đồng/ngày – cho mỗi ngày chậm giao.

– Hai bên thống nhất mọi sự liên lạc liên quan đến quá trình thực hiện hợp đồng này đều được thực hiện qua email hoặc bằng văn bản có chữ ký của người đại diện của hai bên. Mọi hình thức thông tin liên lạc khác đều không có giá trị – trong trường hợp có tranh chấp.

Điều 8: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

Hai bên cam kết thực hiện nghiêm túc các điều khoản trong hợp đồng này. Những tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng này đều sẽ được giải quyết dựa trên sự hợp tác, cùng có lợi. Nếu không tự giải quyết được, hai bên đồng ý sẽ đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền. Bên thua kiện phải chịu toàn bộ các chi phí liên quan, kể cả chi phí thuê luật sư, cho bên thắng kiện.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và được công chứng, được lập thành 05 (năm) bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và lưu một (01) bản tại Phòng Công chứng.

BÊN BÁN NHÀ

BÊN MUA NHÀ

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày..... tháng năm(Ngày, năm), tại trụ sở Văn phòng Công chứng, địa chỉ:

Tôi, – Công chứng viên Văn phòng Công chứng viên..... ký tên dưới đây:

CÔNG CHỨNG:

Hợp đồng mua bán nhà đất tại địa chỉ: Số, được giao kết giữa:
BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):

Ông và vợ là bà, có số CMND và địa chỉ như trên.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

Ông và vợ là bà, có số CMND và địa chỉ như trên.

– Hai bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng;

– Tại thời điểm công chứng, hai bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo qui định của pháp luật;

– Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng đã xuất trình trước Công chứng viên hợp đồng nói trên;

– Nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của Pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

– Hai bên giao kết đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi;

– Hợp đồng này có 08 Điều, tờ, trang (trong đó có 01 trang bìa và 01 trang lời chứng), được lập thành 05 bản chính:

+ 01 bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng

+ 01 bản chính lưu tại cơ quan đăng ký nhà đất;

+ 01 bản chính lưu tại cơ quan Thuế;

+ 02 bản chính cấp cho hai bên.