

PHỤ LỤC VII

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG

*(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 MUA BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG

Số/HĐ

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 09 tháng 12 năm 2015;

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

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

Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở của Ông (Bà).....đề ngày...../...../.....;

Căn cứ⁵⁷

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Tên đơn vị.....
- Người đại diện theo pháp luật:
- Nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú tại⁵⁸:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại: Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:

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

- Ông (bà): là đại diện cho các thành viên trong hộ gia đình⁵⁹.....ký ngày...../...../.....
- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu: cấp ngày...../...../....., tại
- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:
- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu:.....cấp ngày...../...../....., tại.....
- Nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú⁶⁰:.....
- Điện thoại:
- Địa chỉ liên hệ:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc tài sản công với các nội dung sau:

Điều 1. Thông tin của nhà ở mua bán:

1. Loại nhà ở (ghi rõ căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự).....

2. Địa chỉ nhà ở:
3. Cấp (hạng) nhà ở:.....vị trí nhà ở.....
4. Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở là:
5. Tổng diện tích sử dụng nhà ở là m², trong đó diện tích nhà chính là..... m²; diện tích nhà phụ là.....m².
6. Diện tích đất là:.....m², trong đó sử dụng chung là.....m², sử dụng riêng là:.....m².
(Kèm theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở thể hiện rõ diện tích theo hợp đồng thuê nhà ở).

Điều 2. Giá bán nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán nhà ở (bao gồm tiền nhà và tiền chuyển quyền sử dụng đất), trong đó:

a) Tiền nhà ở là:.....Việt Nam đồng

(Bằng chữ:.....)

b) Tiền chuyển quyền sử dụng đất là Việt Nam đồng

(Bằng chữ.....)

Tổng cộng: $a + b =$ Việt Nam đồng (I)

(Bằng chữ.....)

2. Số tiền mua nhà ở Bên mua được miễn, giảm là:

a) Tiền nhà ở là: Việt Nam đồng

(Bằng chữ.....)

b) Tiền sử dụng đất là: Việt Nam đồng

(Bằng chữ)

Tổng cộng: $a+b =$ Việt Nam đồng (II)

(Trong đó giảm tiền nhà áp dụng quy định tại⁶¹

Miễn, giảm tiền sử dụng đất áp dụng quy định tại⁶².....)

3. Số tiền mua nhà ở thực tế Bên mua phải trả cho Bên bán (I - II) là:.....Việt Nam đồng;

(Bằng chữ)

4. Phương thức thanh toán: Bên mua trả bằng (ghi rõ là thanh toán bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển vào tài khoản Bên bán)⁶³:

5. Thời hạn thanh toán:

a) Bên mua có trách nhiệm trả tiền một lần ngay sau khi ký hợp đồng này. Bên bán có trách nhiệm giao cho Bên mua Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở sau khi ký hợp đồng này;

b) Sau khi nhận được Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở, Bên mua có trách nhiệm thanh toán đủ tiền mua nhà ở đúng thời hạn và địa điểm ghi tại Phiếu báo thanh toán này.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Hai bên thống nhất thời gian giao nhận nhà ở vào ngày tháng.....năm.... kể từ ngày bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở (hoặc.....).

2. Sau khi Bên mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở và đã nhận nhà ở theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Bên bán có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ mua bán nhà ở và chuyển sang cho cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên mua.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua nhà ở theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Bàn giao nhà ở cho Bên mua theo đúng thời gian thỏa thuận;

c) Yêu cầu Bên mua bảo quản nhà ở trong thời gian chưa hoàn tất thủ tục mua bán nhà ở;

d) Chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở trong trường hợp quá ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng mà Bên mua không thực hiện thanh toán tiền mua nhà ở mà không có lý do chính đáng;

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Giao nhà cho Bên mua đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

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

c) Xác định đúng diện tích nhà ở mua bán và làm thủ tục chuyển hồ sơ mua bán nhà ở sang cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;

d) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở đối với nhà ở mua bán là nhà chung cư, nhà biệt thự;

đ) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng này;

e) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi đã hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở;

c) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán đầy đủ tiền mua nhà ở và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở theo đúng quy định;

b) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở và quyết định của cơ quan có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

- c) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;
- d) Trường hợp quá ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng mà Bên mua không thanh toán đủ tiền mua nhà theo yêu cầu của Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở và không nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định mà không có lý do chính đáng thì sẽ bị chấm dứt hợp đồng. Nếu Bên mua muốn tiếp tục mua nhà ở thì phải ký kết lại hợp đồng mua bán nhà ở mới theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- e) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

Điều 6. Cam kết của các bên

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký. 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 Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.
2. Các cam kết khác theo thỏa thuận.

Điều 7. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....tháng.....năm.....
2. Hợp đồng này được lập thành 04 bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cơ quan cấp Giấy chứng nhận, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế./.

BÊN MUA NHÀ Ở
(ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN NHÀ Ở
(ký tên, đóng dấu)

⁵⁷ Ghi Quyết định bán nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

⁵⁸ Ghi địa chỉ đăng ký thường trú hoặc tạm trú theo quy định của pháp luật về cư trú

⁵⁹ Ghi tên người đại diện mà đã được các thành viên có văn bản thỏa thuận cử đứng tên Hợp đồng mua bán nhà ở

⁶⁰ Ghi địa chỉ đăng ký thường trú hoặc tạm trú theo quy định của pháp luật về cư trú

⁶¹ Ghi rõ căn cứ áp dụng giảm tiền nhà

⁶² Ghi rõ căn cứ áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất

⁶³ Ghi địa chỉ nộp tiền tại kho bạc

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

Bản vẽ sơ đồ, vị trí mặt bằng nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở

Đại diện đứng tên
ký hợp đồng mua bán nhà ở
(ký và ghi rõ họ tên)

Bên bán nhà ở
(ký tên, đóng dấu)