

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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở \***  
**(một phần ngôi nhà số:.....đường.....phường.....quận.....)**

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., tại.....chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

**Bên bán <sup>(1)</sup>:**

Ông (Bà) .....  
Sinh ngày:.....tháng.....năm.....  
Chứng minh nhân dân số:.....do.....  
cấp ngày.....tháng.....năm.....  
Cùng vợ (chồng) là Bà (Ông):.....  
Sinh ngày.....tháng.....năm.....  
Chứng minh nhân dân số:.....do.....  
cấp ngày.....tháng.....năm.....  
Cả hai ông bà cùng thường trú tại số:.....đường.....  
phường.....quận.....thành phố.....<sup>(2)</sup>

**Bên mua <sup>(1)</sup>:**

Ông (Bà) .....  
Sinh ngày:.....tháng.....năm.....  
Chứng minh nhân dân số:.....do.....  
cấp ngày.....tháng.....năm.....  
Cùng vợ (chồng) là Bà (Ông):.....  
Sinh ngày.....tháng.....năm.....  
Chứng minh nhân dân số:.....do.....  
cấp ngày.....tháng.....năm.....  
Cả hai Ông Bà cùng thường trú tại số:.....đường.....  
phường.....quận.....thành phố.....<sup>(2)</sup>

Bằng hợp đồng này, **Bên bán** bán cho **Bên mua** một phần ngôi nhà với những thỏa thuận sau đây:

\* Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số: 58/2004/QĐ-UB ngày 15 /3 /2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

**ĐIỀU 1**  
**ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Đối tượng của hợp đồng này là một phần ngôi nhà số: .....  
đường.....phường.....quận.....thành phố.....<sup>(3)</sup>,

có thực trạng nh sau :

a. Nhà ở :

- Tổng diện tích sử dụng: ..... m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng: ..... m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng của tầng trệt: ..... m<sup>2</sup>
- Kết cấu nhà: .....
- Số tầng: .....

b. Đất ở:

- Thửa đất số: .....
- Tờ bản đồ số: .....
- Diện tích: ..... m<sup>2</sup>
- Hình thức sử dụng riêng ..... m<sup>2</sup>

c. Các thực trạng khác: .....<sup>(4)</sup>

(phần diện tích nằm ngoài chủ quyền; diện tích vi phạm quy hoạch, trong đó phần diện tích trong lộ giới)

2. Diện tích nhà và đất ở nêu trên là một phần ngôi nhà do Ông ..... và Bà.....

là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số:..... ngày.....tháng..... năm.....do..... cấp<sup>(5)</sup>,

ngôi nhà này có thực trạng về nhà và đất ở nh sau:

a. Nhà ở :

- Tổng diện tích sử dụng: ..... m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng: ..... m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng của tầng trệt: ..... m<sup>2</sup>
- Kết cấu nhà: .....
- Số tầng: .....

b. Đất ở:

- Thửa đất số: .....
- Tờ bản đồ số: .....
- Diện tích: ..... m<sup>2</sup>
- Hình thức sử dụng riêng ..... m<sup>2</sup>

**ĐIỀU 2**

**GIÁ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

1. Giá mua bán một phần ngôi nhà nêu trên là:.....  
(bằng chữ:.....).

2. **Bên mua** thanh toán một lần cho **Bên bán** bằng đồng Việt Nam <sup>(6)</sup>.

3. **Bên mua** giao và **Bên bán** nhận đủ số tiền mua bán căn nhà nêu trên. Việc giao và nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

### ĐIỀU 3

#### GIAO NHẬN NHÀ

**Bên bán** giao và **Bên mua** nhận phần ngôi nhà đúng nh thực trạng nêu trên vào ngày .....tháng.....năm.....; trong thời hạn cha giao nhà, **Bên bán** có trách nhiệm bảo quản ngôi nhà đó.

### ĐIỀU 4

#### VIỆC NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc mua bán phần ngôi nhà gồm: thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và lệ phí công chứng do **Bên mua** chịu trách nhiệm nộp <sup>(7)</sup>.

### ĐIỀU 5

#### ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ

1. **Bên mua** có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên đối với ngôi nhà nêu trên tại.....

**Bên bán** phải hỗ trợ, tạo điều kiện cho **Bên mua** hoàn thành thủ tục đăng ký trước bạ sang tên tại.....

2. Quyền sở hữu ngôi nhà nêu trên được chuyển cho **Bên mua**, kể từ thời điểm **Bên mua** thực hiện xong việc đăng ký trước bạ sang tên tại.....

### ĐIỀU 6

#### TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết; trong trường hợp không tự giải quyết được, cần phải thực hiện bằng cách hòa giải; nếu hòa giải không thành, thì đưa ra Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

### ĐIỀU 7

#### CÁC THỎA THUẬN KHÁC

Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sở hữu và phải được công chứng hoặc chứng thực mới có giá trị để thực hiện. <sup>(8)</sup>

## **ĐIỀU 8 CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

**Bên bán** và **Bên mua** chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam kết sau đây:

### 1. **Bên bán** cam kết:

#### a. Phần ngôi nhà nêu trên:

- Thuộc quyền sở hữu của Bên bán;
- Không bị tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và quyền thừa kế;
- Không bị thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác;
- Không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật.

#### b. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở<sup>(5)</sup> nêu trên là bản chính;

c. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả những thoả thuận với **Bên mua** đã ghi trong hợp đồng này.

### 2. **Bên mua** cam kết:

a. Đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc sở hữu và thực trạng ngôi nhà nêu trên, kể cả các giấy tờ về quyền sở hữu nhà, đồng ý mua và không có khiếu nại gì về việc công chứng hợp đồng này;

b. Thực hiện đúng và đầy đủ những thoả thuận với Bên bán đã ghi trong hợp đồng này.

c. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch bên mua cam kết chấp hành theo các quy định của Nhà nước.

### 3. **Hai bên** cùng cam kết:

a. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng;

b. Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”<sup>(5)</sup> số .....

ngày .....tháng.....năm..... do .....  
cấp cho Ông..... và vợ là Bà.....

để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu;

c. Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thoả thuận trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

## **ĐIỀU 9 ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng hoặc chứng thực này, sau khi đã được nghe lời giải thích của người có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực dưới đây.

2. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này <sup>(9)</sup>, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 03 bản, mỗi bản gồm có.....trang, các bản đều giống nhau. **Bên bán** giữ 01 bản, **Bên mua** giữ 01 bản và 01 bản lưu tại .....

**BÊN BÁN**  
(ký và ghi rõ họ và tên)

**BÊN MUA**  
(ký và ghi rõ họ và tên)

### CHÚ THÍCH

(1) - Trong trường hợp bên giao kết hợp đồng là cá nhân:

Ông (Bà) .....  
Sinh ngày: ..... tháng ..... năm.....  
Chứng minh nhân dân số: ..... do.....  
cấp ngày..... tháng..... năm.....  
Địa chỉ thường trú:.....  
.....

Nếu bên nào đó có từ hai người trở lên, thì lần lượt ghi thông tin của từng người nh trên; nếu bên mua là người Việt Nam định c ở nước ngoài, thì ghi hộ chiếu;

*Nếu có đại diện, thì ghi họ tên, giấy tờ tùy thân và t cách của người đại diện.*

- Trong trường hợp bên giao kết hợp đồng là tổ chức

Tên tổ chức:.....  
Tên viết tắt:.....  
Trụ sở tại:.....  
.....

Quyết định thành lập số ..... ngày..... tháng..... năm..... của.....

Điện thoại: .....

Đại diện là Ông (Bà).....

Chức vụ: .....

Chứng minh nhân dân số: ..... do.....

cấp ngày..... tháng..... năm.....

Việc đại diện được thực hiện theo .....

(2) Trong trường hợp vợ chồng có địa chỉ thường trú khác nhau, thì ghi địa chỉ thường trú từng người và của cả hai người;

(3) Trong trường hợp ngôi nhà ở nông thôn thì ghi rõ từ xóm (ấp, bản),...;

(4) Ghi các thực trạng khác của ngôi nhà (nếu có) nh: quyền sử dụng bất động sản liền kề của chủ sở hữu ngôi nhà theo quy định của Bộ luật Dân sự (từ Điều 278 đến Điều 283); các hạn chế về kiến trúc và xây dựng theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận của các bên; nếu ngôi nhà đem giao dịch là nhà đang cho thuê để ở, thì ghi rõ họ, tên người thuê, văn bản xác định người thuê khớc từ việc mua ngôi nhà theo các điều kiện do bên bán đặt ra hoặc hết thời hạn thông báo mà người thuê không trả lời;

(5) Trong trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thì ghi giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng của ngôi nhà đó;

(6) Trong trường hợp thanh toán nhiều lần thì ghi rõ số lần thanh toán, số tiền của từng lần, bằng tiền mặt, séc hoặc chuyển khoản,...;

(7) Trong trường hợp các bên có thỏa thuận khác về việc nộp thuế và lệ phí thì ghi rõ bên nào nộp, số lượng nộp cho từng loại thuế, lệ phí;

(8) Ghi các thỏa thuận khác ngoài các thỏa thuận đã nêu;

(9) Trong trường hợp người yêu cầu công chứng đề nghị Công chứng viên đọc hợp đồng, thì ghi người yêu cầu công chứng đã nghe đọc hợp đồng.

