

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

---

**HỢP ĐỒNG**  
**MUA BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**  
**VÀ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở <sup>1[39]</sup>**

*Số hợp đồng <sup>2[40]</sup>.....*

Căn hộ số:..... đường:.....  
phường (xã, thị trấn).....quận (huyện).....

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 28 tháng 10 năm 1995;
- Căn cứ Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 38/2000/NĐ- CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Quyết định số \_\_\_/\_\_\_ ngày....tháng .....năm..... của Ủy ban nhân dân..... về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với nhà số..... đường..... phường..... quận.....

***Hôm nay, ngày.....tháng.....năm.....tại Công ty ....., chúng tôi gồm:***

**BÊN BÁN NHÀ**

Tên đơn vị bán nhà: Công ty .....<sup>3[41]</sup>

Địa chỉ giao dịch.....

Do Ông/Bà:..... Chức vụ: .....

Điện thoại số.....Số Fax.....

Là đại diện chủ sở hữu căn hộ số: ..... đường.....

<sup>1[39]</sup> 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

<sup>2[40]</sup> Số hợp đồng do bên bán nhà ghi

<sup>3[41]</sup> Công ty Quản lý nhà quận (huyện), thành phố hoặc Hội đồng bán nhà Quận khu 7, tùy theo cấp có thẩm quyền quản lý căn nhà đó



phường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....

**BÊN MUA NHÀ:**

Ông:.....

Chứng minh nhân dân số.....do:.....

cấp ngày:.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú :.....đường :.....

phường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....

Và Bà : .....

Chứng minh nhân dân số.....do:.....

cấp ngày:.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú :.....đường:.....

phường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....

Hai bên nhất trí ký kết hợp đồng với những điều khoản như sau:

**Điều 1. Bên mua đồng ý mua căn nhà (căn hộ):** số.....đường.....  
phường (xã)..... quận (huyện).....

Với những đặc điểm sau đây:

- Loại nhà :
- Cấp, hạng nhà:
- Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở:
- Diện tích xây dựng:
- Diện tích sử dụng:

Và nhận được quyền sử dụng đất ở:

- Thừa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Diện tích đất ở:



- Hình thức sử dụng:
- Riêng :
- Chung:

## **Điều 2. Giá bán nhà ở, phương thức và thời hạn trả tiền mua nhà ở:**

### **I- Giá bán nhà ở:**

Giá bán nhà ở: ..... đồng (A)  
(ghi bằng chữ : ..... )  
Gồm: \* Giá nhà ở: ..... đồng  
\* Tiền sử dụng đất: ..... đồng

### **II- Phương thức thanh toán:**

Thanh toán bằng tiền đồng Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Sau khi xem kỹ quy định về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, người mua nhà đồng ý chọn **phương thức trả tiền mua nhà ở một lần**

Bên mua trả hết tiền mua nhà ở lần ngay sau khi ký hợp đồng (được giảm 10% giá bán nhà ở và 20% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng, nếu có)

- Số tiền nhà ở được giảm 10% là: ..... đồng (B)
- Số tiền đất ở khi chuyển quyền sử dụng được giảm là:.....  
..... đồng (C )
- Tổng cộng số tiền được giảm là (B +C):.....đồng  
(ghi bằng chữ):.....đồng
- Số tiền bên mua phải trả A- (B+C) là.....đồng  
(ghi bằng chữ):.....đồng

### **III- Thời hạn trả tiền mua nhà ở:**

Bên mua nhà ở phải trả tiền một lần; ngay sau khi ký hợp đồng này bên bán nhà ở sẽ gửi “giấy báo làm thủ tục thanh toán tiền mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước” và “Phiếu thanh toán mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở” cho bên mua.

Căn cứ thời hạn và địa điểm nộp tiền ghi trên Phiếu thanh toán nêu trên, bên mua phải trả đủ số tiền mua nhà ở tại Kho bạc Nhà nước đúng hạn định.



Nếu quá 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này mà bên mua nhà ở chưa trả đủ tiền theo quy định thì xem nh bên mua vi phạm hợp đồng và được xử lý theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này.

**Điều 3. Cách thức quy đổi từ tiền ra vàng và từ vàng ra tiền trong mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước:**

Việc quy đổi từ tiền ra vàng và từ vàng ra tiền được tính bằng vàng 9999 SJC theo giá bán ra của Công ty vàng bạc đá quý thành phố Hồ Chí Minh được đăng trên báo Sài Gòn Giải Phóng tại thời điểm ký kết hợp đồng này và tại thời điểm bên mua thanh toán tiền mua nhà.

**Điều 4. Quy định xử lý khi vi phạm hợp đồng:**

Việc vi phạm hợp đồng được xử lý nh sau:

- Quá 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mà bên mua chưa trả tiền theo quy định thì xem nh bên mua vi phạm hợp đồng.

- Bên mua nhà ở phải trả đủ số tiền phạt do vi phạm hợp đồng này ngay khi thanh toán tiền mua nhà ở lần đầu trong thực hiện việc mua nhà ở theo hợp đồng này hoặc hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước lần khác.

Số tiền phạt này bằng 5% giá trị hợp đồng, do bên bán nhà ghi nhận lại và được quy ra vàng 9999 hiệu SJC của Công ty Vàng bạc đá quý thành phố Hồ Chí Minh (cách quy đổi cụ thể ghi trong điều 3 của Hợp đồng này) làm cơ sở để bên mua thanh toán số tiền phạt này.

- Tùy theo thời hạn vi phạm hợp đồng của bên mua nhà ở, việc vi phạm được xử lý cụ thể trong 2 trường hợp sau:

**1- Trường hợp 1:**

Trong khoảng từ ngày thứ 61 đến ngày thứ 120 kể từ ngày ký hợp đồng này mà bên mua nhà ở muốn tiếp tục thanh toán tiền mua nhà ở thì bên mua phải chịu phạt 5% giá trị hợp đồng (số tiền phạt= giá bán nhà ở x 5%).

**2- Trường hợp 2:**

Quá 120 ngày ký hợp đồng này mà bên mua nhà ở không trả đủ số tiền mua nhà ở thì được xử lý nh sau:

- Bên bán nhà ở có quyền đơn phương hủy bỏ việc mua bán căn nhà (căn hộ) nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và bên mua phải chịu khoản tiền phạt 5% giá trị hợp đồng (số tiền phạt= giá bán nhà ở x 5%)



- Bên mua phải truy nộp toàn bộ số tiền thuê nhà cha trả để được tiếp tục thuê nhà ở theo quy định của pháp luật.

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 được, thì đưa ra Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

### **Điều 5. Một số quy định trong thời gian thực hiện hợp đồng (cha thanh lý hợp đồng)**

- Trường hợp người mua nhà cha trả hết tiền mà chuyển đi nơi khác thì người đó được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

- Trường hợp người mua nhà cha trả hết tiền mà chết thì những người thừa kế được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

- Về nguyên tắc người mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cha thanh lý hợp đồng thì nhà vẫn thuộc sở hữu Nhà nước.

- Việc thanh lý hợp đồng được lập thành văn bản có chữ ký của các bên.

### **Điều 6. Trách nhiệm và quyền hạn của hai bên mua bán:**

#### **1- Bên mua:**

- Thực hiện việc trả tiền đầy đủ đúng thời hạn quy định và nghĩa vụ ghi trên hợp đồng này.

- Sau khi trả hết số tiền mua nhà ở trong hợp đồng này và hoàn tất việc nộp lệ phí trước bạ và các khoản thuế khác theo quy định thì đến bên bán để thanh lý hợp đồng.

- Sau khi thanh lý hợp đồng này người mua sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định.

#### **2- Bên bán:**

- Theo dõi việc thực hiện hợp đồng đối với bên mua, trường hợp bên mua vi phạm hợp đồng quy định tại điều 2 của hợp đồng này thì thông báo cho bên mua và lập thủ tục hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại điều 4 của hợp đồng này.

- Sau khi thanh lý hợp đồng này bên bán hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho bên mua theo quy định.



**Điều 7. Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản nêu trên, bên nào vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật**

Hợp đồng này gồm ..... trang, được lập thành 5 bản có giá trị nh nhau: bên bán giữ 02 bản, bên mua giữ 01 bản, cơ quan tài chính quận (huyện/thành phố) .....giữ 01 bản.

**BÊN MUA**

(Ký tên và ghi rõ họ tên  
tại nơi ký hợp đồng này)

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

(Ký tên và đóng dấu)

Ông .....

Bà.....

