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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ**

**CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Hôm nay, ngày 08 tháng 12 năm 2016, tại trụ sở Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương thành phố Hồ Chí Minh. Chúng tôi gồm:

**BÊN BÁN (Gọi tắt là Bên A)**

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 01›** Sinh năm : ‹Năm sinh 01›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 01› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 01›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 01›.

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 02›** Sinh năm : ‹Năm sinh 02›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 02› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 02›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 02›.

(Có Giấy chứng nhận kết hôn kèm theo)

(Có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân kèm theo)

(Tài sản riêng)

 Hoặc

Đại diện cho ông/bà **‹Họ và Tên 01›,** ông/bà **‹Họ và Tên 02›** trong việc lập và ký Hợp đồng này là ông/bà **‹Họ và Tên 03›** theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng , quyển số  do Công chứng viên Văn phòng Công chứng ……….- thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày      .

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 03›** Sinh năm : ‹Năm sinh 03›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 03› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 03›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 03›.

Ông/Bà **‹Họ và Tên 03›** cam đoan: Hợp đồng ủy quyền nêu trên còn nguyên hiệu lực pháp luật (Chưa bị sửa đổi, bổ sung hoặc chấm dứt hiệu lực theo quy định của Bộ luật dân sự hiện hành) và ông/bà **‹Họ và Tên 03›** chịu hoàn toàn mọi trách nhiệm trước pháp luật về cam đoan này.

**BÊN MUA (Gọi tắt là Bên B)**

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 04›** Sinh năm : ‹Năm sinh 04›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 04› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 04›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 04›.

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 05›** Sinh năm : ‹Năm sinh 05›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 05› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 05›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 05›.

(Có Giấy chứng nhận kết hôn kèm theo)

Ông/Bà **‹Họ và Tên 04›** và ông/bà **‹Họ và Tên 05›** có trách nhiệm thực hiện việc đăng ký tài sản chung/riêng theo quy định của Luật hôn nhân và Gia đình và theo quy định của pháp luật.

Do ông/bà       không đọc và không viết được nên đã mời ông/bà **‹Họ và Tên 06›** làm chứng cho việc lập và ký Hợp đồng này.

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 06›** Sinh năm : ‹Năm sinh 06›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 06› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 06›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 06›.

***Hai bên tự nguyện cùng nhau lập và ký Hợp đồng này để thực hiện việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:***

**ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Đối tượng của Hợp đồng là **toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng toàn bộ thửa đất** của Bên A, có các đặc điểm sau:

**a/ Thửa đất:**

- Thửa đất số : **‹Thửa đất›**

- Tờ bản đồ số : **‹Tờ bản đồ›**

-Địa chỉ: **‹Địa chỉ›**

- Diện tích : ‹Diện tích› m2 *(‹Diện tích bằng chữ› mét vuông)*

- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị

- Thời hạn sử dụng : Lâu dài

- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

**b/ Nhà ở:**

- Loại nhà ở : Nhà ở riêng lẻ

- Diện tích xây dựng : ‹Diện tích xây dựng› m2 *(‹Diện tích xây dựng bằng chữ› mét vuông)*

- Diện tích sàn : ‹Diện tích sàn› m2 *(Hai trăm lẻ bảy phẩy tám mét vuông)*

- Hình thức sở hữu : Sở hữu riêng

- Cấp (Hạng) : ‹Cấp nhà›

- Thời hạn sở hữu : Lâu dài

**Hoặc**

**a/ Thửa đất:**

- Thửa đất số : **‹Thửa đất›**

- Tờ bản đồ số : **‹Tờ bản đồ›**

-Địa chỉ: **‹Địa chỉ›**

- Diện tích : ‹Diện tích› m2 *(Bảy mươi ba phẩy một mét vuông)*

- Hình thức sử dụng :

 + Riêng : ‹Diện tích› m2

 + Chung : Không m2

- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị

- Thời hạn sử dụng : ‹Thời hạn›

- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

**b/ Nhà ở:**

- Địa chỉ : **‹Địa chỉ nhà›**

- Diện tích xây dựng : ‹Diện tích xây dựng› m2 *(‹Diện tích xây dựng bằng chữ› mét vuông)*

- Diện tích sàn : ‹Diện tích sàn› m2 *(‹Diện tích sàn bằng chữ› mét vuông)*

- Kết cấu :

- Cấp (Hạng) :

- Số tầng :

- Năm hoàn thành xây dựng:

- Thời hạn sở hữu :

**II. SỔ HỒNG CŨ (**Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở)

1. **Nhà ở**

- Địa chỉ **: ‹Địa chỉ nhà›**

* Tổng diện tích sử dụng : ‹Tổng diện tích› m2 *(‹Tổng diện tích bằng chữ› mét vuông)*
* Diện tích xây dựng : ‹Diện tích xây dựng› m2 *(‹Diện tích xây dựng bằng chữ› mét vuông)*
* Kết cấu nhà :
* Số tầng :
* Tầng số: :

**b. Thửa đất:**

-Địa chỉ **: ‹Địa chỉ›**

- Thửa đất số : **‹Thửa đất›**

- Tờ bản đồ số : **‹Tờ bản đồ›**

- Diện tích : ‹Diện tích› m2 *(‹Diện tích bằng chữ› mét vuông)*

- Hình thức sử dụng :

 + Riêng : ‹Diện tích› m2

 + Chung : Không m2

- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị

- Thời hạn sử dụng : ‹Thời hạn›

- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

c. Các thực trạng khác: Diện tích đất vi phạm lộ giới: m2.

Hoặc

1. **Nhà ở**

- Địa chỉ **: ‹Địa chỉ nhà›**

* Diện tích sàn : ‹Diện tích sàn› m2 *(‹Diện tích sàn bằng chữ› mét vuông)*
* Kết cấu nhà : Tường gạch, sàn gỗ, mái tôn.
* Cấp (hạng) :
* Số tầng :
* Tầng số :
* Năm xây dựng :
* Diện tích sàn phụ : ‹Diện tích sàn phụ› m2 *(‹Diện tích sàn phụ bằng chữ› mét vuông)*
* Thời hạn được sở hữu :
1. **Đất ở**

- Địa chỉ **: ‹Địa chỉ thửa đất›**

- Thửa đất số : **‹Thửa đất›**

- Tờ bản đồ số : **‹Tờ bản đồ›**

- Diện tích : ‹Diện tích› m2 *(‹Diện tích bằng chữ› mét vuông)*

- Hình thức sử dụng :

 + Riêng : ‹Diện tích› m2

 + Chung : Không m2

- Đất được giao hoặc thuê : Đất ở tại đô thị

- Hợp đồng thuê đất : ‹Thời hạn›

- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

c. Các thực trạng khác: Diện tích đất vi phạm lộ giới: m2.

2. Các giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở:

- ***Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*** mã số , hồ sơ gốc số:  do UBND quận      , thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày; đăng ký sang tên Bên A tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày      ; đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất tại UBND quận      **,** thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày      .

***- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất*** số: **‹Số Giấy chứng nhận›**, số vào sổ cấp GCN: **‹Số vào sổ›** do UBND ‹Quận/Huyện›, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày: ‹Ngày vào sổ›. Đăng ký biến động ngày:‹Ngày biến động›.

3. Bên A đồng ý bán và chuyển nhượng cho Bên B, Bên B đồng ý mua toàn bộ nhà ở và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất nêu trên theo các điều kiện ghi trong Hợp đồng này.

**ĐIỀU 2: GIÁ MUA BÁN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

1. Giá mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được hai bên tự thoả thuận là: **‹Số tiền› đồng** *(‹Số tiền bằng chữ› đồng)*.

2. Phương thức thanh toán: Hai bên đã thực hiện xong việc giao và nhận tiền mua nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên trước khi ký Hợp đồng này..

Hoặc

Hai bên sẽ thực hiện việc giao và nhận tiền mua nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên sau khi ký Hợp đồng này.

Hoặc

Bên B đã thanh toán cho Bên A số tiền là: **‹Số tiền đã thanh toán› đồng** *(‹Số tiền đã thanh toán bằng chữ› đồng)* trước khi ký Hợp đồng này.

Số tiền còn lại là: **‹Số tiền còn lại› đồng** *(‹Số tiền còn lại bằng chữ› đồng)* Bên B sẽ thanh toán cho Bên A sau khi

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại Khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

**ĐIỀU 3: VIỆC GIAO NHẬN VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**

1. Bên A đã giao cho Bên B nhà ở và thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này đúng như hiện trạng cùng với giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất trước khi ký Hợp đồng này.

Hoặc:

Ngay sau khi ký Hợp đồng này, Bên A có nghĩa vụ bàn giao Bên B nhà ở và thửa đất nêu trên cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các giấy tờ cần thiết khác để Bên B thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

Hoặc

Bên A có nghĩa vụ bàn giao nhà ở và thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này đúng như hiện trạng cùng với giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngay sau khi Bên B hoàn thành việc thanh toán toàn bộ số tiền mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 2 của Hợp đồng. Trong thời gian chưa bàn giao nhà và đất, Bên A phải giữ gìn, bảo vệ nhà ở và thửa đất đó.

Việc giao và nhận nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này tại các cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Bên A có nghĩa vụ cùng với Bên B hoàn thành các nghĩa vụ đăng ký đó.

**ĐIỀU 4: NGHĨA VỤ NỘP THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ**

1. Phí, thù lao công chứng Hợp đồng này do Bên ‹Bên nộp phí› nộp.

2. Hai bên thỏa thuận: Bên B nộp toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật, bao gồm cả việc nộp thuế thu nhập cá nhân cho Bên A (nếu có).

Hoặc:

2. Hai bên thỏa thuận: Bên A nộp toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật, bao gồm cả việc nộp lệ phí trước bạ cho Bên B (nếu có).

Hoặc:

2. Hai bên thỏa thuận:

- Bên A nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật (nếu có).

- Bên B nộp lệ phí trước bạ và toàn bộ phí, lệ phí có liên quan đến việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật;

**ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp thì các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

1. Bên A cam đoan:

a/ Những thông tin về nhân thân, về nhà ở và thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

b/ Bên A chỉ có một bản chính Giấy chứng nhận nêu tại Điều 1 Hợp đồng này và đây là bản chính thật.

c/ Nhà ở và thửa đất nêu trên hoàn toàn thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Bên A và thuộc trường hợp được mua bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

d/ Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này: nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các giao dịch khác;

e/ Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc;

f/ Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

a/ Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

b/ Đã tự mình xem xét kỹ, biết rõ về nhà ở, thửa đất và các giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này;

c/ Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc;

d/ Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

e/ Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch (nếu có) Bên B cam kết chấp hành theo quy định của Nhà nước.

3. Hai bên cùng cam đoan và xác nhận:

Tình trạng pháp lý, đặc điểm, hiện trạng của nhà ở và quyền sử dụng đất mua bán chuyển nhượng trong thực tế đúng như đã mô tả trong Hợp đồng và cùng tự chịu trách nhiệm về việc đối tượng của Hợp đồng này là có thật. Các bên không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

**ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

1. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản và được công chứng theo quy định của pháp luật.

2. Hai bên đã tự đọc Hợp đồng, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này; đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng. Hai bên cùng ký tên (Điểm chỉ) dưới đây để làm bằng chứng.

 **BÊN BÁN BÊN MUA**

**LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN**

Ngày 08 tháng 12 năm 2016 *(Ngày tám tháng mười hai năm hai ngàn không trăm mười sáu)*, tại Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương, số 236 Cao Thắng, phường 12, quận 10, Tp. Hồ Chí Minh.

Tôi, Công chứng viên Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương, Tp. Hồ Chí Minh.

**CHỨNG NHẬN**

***Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*** đối với toàn bộ nhà ở và thửa đất số: **341**, thuộc tờ bản đồ số: **‹Tờ bản đồ›**, tại địa chỉ **‹Địa chỉ›** được giao kết giữa:

**BÊN BÁN:**

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 01›** Sinh năm : ‹Năm sinh 01›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 01› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 01›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 01›.

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 02›** Sinh năm : ‹Năm sinh 02›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 02› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 02›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 02›.

**BÊN MUA:**

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 04›** Sinh năm : ‹Năm sinh 04›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 04› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 04›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 04›.

Ông/Bà : **‹Họ và Tên 05›** Sinh năm : ‹Năm sinh 05›

Chứng minh nhân dân : ‹CMND 05› cấp tại Công an ‹Nơi cấp 05›

Hộ khẩu thường trú : ‹Địa chỉ 05›.

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về toàn bộ nội dung của Hợp đồng này.

- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo qui định của pháp luật.

- Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

- Các bên đã tự đọc toàn bộ dự thảo Hợp đồng này, đã đồng ý với nội dung ghi trong dự thảo Hợp đồng và đã ký (Điểm chỉ) vào Hợp đồng trước mặt tôi.

- Ông/Bà **‹Họ và Tên 06›** cũng đã ký vào Hợp đồng này với tư cách là người làm chứng, trước mặt tôi. Ông/Bà **‹Họ và Tên 06›** cam đoan không phải là người có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ tài sản liên quan đến nội dung Hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành **03** *(Ba)* bản chính, mỗi bản chính gồm ‹Số tờ› *(‹Số tờ bằng chữ›)* tờ ‹Số trang› *(‹Số trang bằng chữ›)* trang, có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ **01** *(Một)* bản chính; Bên B giữ **01** *(Một)* bản chính; Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương lưu **01** *(Một)* bản chính.

***Số công chứng: , quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD.***

 **CÔNG CHỨNG VIÊN**