

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---oOo---

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

(Bản nháp - Ngày tạo: 11/02/2026)

**CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015
- Điều 430 Bộ luật Dân sự 2015
- Điều 431 Bộ luật Dân sự 2015
- Điều 433 Bộ luật Dân sự 2015
- Điều 439 Bộ luật Dân sự 2015
- Điều 441 Bộ luật Dân sự 2015
- Điều 159 Luật Nhà ở 2023
- Điều 160 Luật Nhà ở 2023
- Điều 162 Luật Nhà ở 2023
- Điều 163 Luật Nhà ở 2023
- Điều 164 Luật Nhà ở 2023
- Điều 46 Luật Đất đai 2024

**BÊN BÁN (BÊN A)**

<b>Họ và tên:</b>	Trần Văn Hùng
<b>Ngày sinh:</b>	15/08/1975
<b>Số CCCD:</b>	079075012345
<b>Ngày cấp:</b>	20/03/2021
<b>Noi cấp:</b>	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
<b>Hộ khẩu thường trú:</b>	45 Nguyễn Trãi, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
<b>Điện thoại:</b>	0901234567

**BÊN MUA (BÊN B)**

<b>Họ và tên:</b>	Lê Thị Mai Anh
<b>Ngày sinh:</b>	22/11/1988
<b>Số CCCD:</b>	079088067890
<b>Ngày cấp:</b>	10/06/2022
<b>Noi cấp:</b>	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
<b>Hộ khẩu thường trú:</b>	78 Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
<b>Điện thoại:</b>	0912345678

**THÔNG TIN NHÀ Ở**

<b>Địa chỉ nhà:</b>	123/5 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
<b>Diện tích đất:</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>Diện tích sàn xây dựng:</b>	180 m <sup>2</sup> (3 tầng)
<b>Kết cấu nhà:</b>	Nhà 3 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, mái bê tông, tường gạch
<b>Số Giấy chứng nhận QSDĐ:</b>	BT-00125/2018/GCNQSDĐ
<b>Ngày cấp GCN:</b>	15/09/2018
<b>Cơ quan cấp:</b>	UBND Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

## TÀI CHÍNH

<b>Giá bán (VNĐ):</b>	4.500.000.000 VNĐ
<b>Giá bán bằng chữ:</b>	Bốn tỷ năm trăm triệu đồng
<b>Tiền đặt cọc (VNĐ):</b>	450.000.000 VNĐ
<b>Tiền đặt cọc bằng chữ:</b>	Bốn trăm năm mươi triệu đồng
<b>Phương thức thanh toán:</b>	Chuyển khoản ngân hàng
<b>Ngân hàng:</b>	Vietcombank - Chi nhánh TP.HCM
<b>Số tài khoản Bên A:</b>	0071000123456

## THỜI HẠN

<b>Ngày ký hợp đồng:</b>	11/02/2026
<b>Hạn thanh toán đợt 1 (50%):</b>	Trong vòng 03 ngày kể từ ngày ký hợp đồng
<b>Hạn thanh toán đợt 2 (50% còn lại):</b>	Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng
<b>Ngày bàn giao nhà:</b>	Trong vòng 07 ngày sau khi Bên B thanh toán đủ 100%

## ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

- Bên A đồng ý bán và Bên B đồng ý mua toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ nêu trên, bao gồm nhà ở và thửa đất gắn liền theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.
- Nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên A, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 159 Luật Nhà ở 2023.
- Nhà ở không có tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án, không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 159 Luật Nhà ở 2023 và Điều 46 Luật Đất đai 2024.
- Đặc điểm nhà ở:** Nhà 3 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, diện tích đất 72 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 180 m<sup>2</sup>.

## ĐIỀU 2: GIÁ BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- Giá bán căn nhà và quyền sử dụng đất: 4.500.000.000 VNĐ (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Giá bán đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị nhà ở, tài sản gắn liền trên đất (Điều 433 Bộ luật Dân sự 2015).
- Phương thức thanh toán: Chuyển khoản ngân hàng vào tài khoản của Bên A.
- Thanh toán chia làm 03 đợt:
  - Đợt 1 - Đặt cọc: 450.000.000 VNĐ (10%) đã thanh toán trước khi ký hợp đồng này;
  - Đợt 2: 2.025.000.000 VNĐ (45%) trong vòng 03 ngày kể từ ngày ký hợp đồng công chứng;

- c) Đợt 3: 2.025.000.000 VNĐ (45% còn lại) trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, trước khi bàn giao nhà.
- 2.4. Mỗi lần thanh toán, Bên A có nghĩa vụ cung cấp biên nhận hoặc xác nhận đã nhận đủ tiền cho Bên B.

### **ĐIỀU 3: THỜI HẠN BÀN GIAO NHÀ Ở**

- 3.1. Bên A bàn giao nhà ở và toàn bộ giấy tờ liên quan cho Bên B trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên B thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng (Điều 434 Bộ luật Dân sự 2015).
- 3.2. Việc bàn giao phải được lập thành biên bản có chữ ký của hai bên, ghi rõ tình trạng nhà ở tại thời điểm bàn giao.
- 3.3. Bên A bàn giao nhà ở đúng hiện trạng đã thỏa thuận, bao gồm toàn bộ kết cấu, trang thiết bị có định gắn liền với nhà.
- 3.4. Kể từ ngày bàn giao, Bên B được toàn quyền sử dụng, quản lý nhà ở.

### **ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN (BÊN A)**

#### 4.1. Quyền của Bên A:

- a) Nhận đủ tiền bán nhà theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;
- b) Yêu cầu Bên B thanh toán đúng hạn; nếu Bên B chậm thanh toán thì Bên A có quyền yêu cầu trả lãi chậm trả theo quy định.

#### 4.2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a) Bảo đảm quyền sở hữu của Bên B đối với nhà ở đã bán, không được quyền đòi lại (Điều 439 Bộ luật Dân sự 2015);
- b) Giao nhà ở đúng hiện trạng, đúng thời hạn đã thỏa thuận;
- c) Cung cấp đầy đủ thông tin trung thực về nhà ở, không giấu diếm khuyết tật;
- d) Phối hợp với Bên B thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng và đăng ký sang tên theo quy định tại Điều 164 Luật Nhà ở 2023;
- e) Chịu rủi ro về nhà ở cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu cho Bên B (Điều 441 Bộ luật Dân sự 2015);
- f) Nộp thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định pháp luật.

### **ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA (BÊN B)**

#### 5.1. Quyền của Bên B:

- a) Nhận bàn giao nhà ở đúng hiện trạng, đúng thời hạn;
- b) Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan đến nhà ở;
- c) Được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở sau khi hoàn tất thủ tục sang tên (Điều 162 Luật Nhà ở 2023).

#### 5.2. Nghĩa vụ của Bên B:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo thỏa thuận tại Điều 2 hợp đồng này;
- b) Nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận;
- c) Phối hợp với Bên A thực hiện thủ tục công chứng và đăng ký sang tên;
- d) Nộp lệ phí trước bạ, lệ phí đăng ký sang tên Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

### **ĐIỀU 6: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

#### 6.1. Bên A cam kết:

- a) Nhà ở là tài sản hợp pháp, thuộc quyền sở hữu của Bên A, đủ điều kiện giao dịch theo Điều 159 Luật Nhà ở 2023;
- b) Nhà ở không có tranh chấp, không bị kê biên, không nằm trong diện quy hoạch giải tỏa;
- c) Không thế chấp, không bảo lãnh cho bất kỳ nghĩa vụ nào tại thời điểm ký hợp đồng;
- d) Đã được sự đồng ý của các đồng sở hữu (nếu có) về việc bán nhà ở;
- e) Thông tin về nhân thân và nhà ở cung cấp trong hợp đồng là đúng sự thật.

#### 6.2. Bên B cam kết:

- a) Đã tìm hiểu kỹ về hiện trạng nhà ở và các thông tin pháp lý trước khi ký hợp đồng;
- b) Có đủ năng lực tài chính để thanh toán theo đúng thỏa thuận;
- c) Thông tin về nhân thân cung cấp trong hợp đồng là đúng sự thật.

### **ĐIỀU 7: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

- 7.1. Nếu Bên A vi phạm nghĩa vụ giao nhà không đúng thời hạn, Bên A phải chịu phạt 0,05% giá trị hợp đồng cho mỗi ngày chậm bàn giao.
- 7.2. Nếu Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán không đúng thời hạn, Bên B phải chịu phạt 0,05% số tiền chậm trả cho mỗi ngày chậm thanh toán.
- 7.3. Nếu Bên A đơn phương hủy hợp đồng mà không có lý do chính đáng, Bên A phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận và bồi thường cho Bên B một khoản bằng tiền đặt cọc.
- 7.4. Nếu Bên B đơn phương hủy hợp đồng mà không có lý do chính đáng, Bên B mất quyền đòi lại tiền đặt cọc.
- 7.5. Bên nào vi phạm gây thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh.

## ĐIỀU 8: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 8.1. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến hợp đồng này trước hết được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải giữa hai bên.
- 8.2. Trường hợp không thể giải quyết bằng thương lượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, một trong hai bên có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền nơi có bất động sản để giải quyết theo quy định pháp luật.

## ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 9.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định tại Điều 164 Luật Nhà ở 2023.
- 9.2. Hợp đồng được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản lưu tại tổ chức công chứng, 01 bản nộp tại cơ quan đăng ký đất đai.
- 9.3. Các bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng này.
- 9.4. Mọi sửa đổi, bổ sung hợp đồng phải được lập thành văn bản, có chữ ký của hai bên và được công chứng.
- 9.5. Chi phí công chứng hợp đồng do hai bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận thì mỗi bên chịu một nửa.
- 9.6. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là thời điểm Bên B được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký vào Giấy chứng nhận theo Điều 162 Luật Nhà ở 2023.

BÊN A

(Ký và ghi rõ họ tên)

Trần Văn Hùng

BÊN B

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Thị Mai Anh

LƯU Ý: Đây chỉ là BẢN NHÁP mang tính chất tham khảo. Không thay thế tư vấn pháp lý chuyên nghiệp.