

**BỘ TƯ PHÁP
CỤC TRỢ GIÚP PHÁP LÝ**

Biểu tượng
luôn luôn đi cùng dân

**BẠN VÀ MỘT SỐ QUY ĐỊNH
CỦA PHÁP LUẬT VỀ
HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

Minh họa: Hai người đang cầm bút
ký vào một tờ giấy có dòng chữ
“Hợp đồng mua bán nhà ở”

Phấn đấu vì mục tiêu dân giàu, nước mạnh,
dân chủ, công bằng, văn minh

NĂM 2013

Hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở

❖ Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ các trường hợp sau đây:

- ☞ Bên bán nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở;
- ☞ Thuê mua nhà ở xã hội.

Điều kiện của bên bán nhà ở

☞ Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự.

☞ Cá nhân có năng lực hành vi dân sự; tổ chức bán nhà ở phải có chức năng kinh doanh nhà ở, trừ trường hợp tổ chức bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

Điều kiện của bên mua nhà ở

☞ Bên mua nhà ở là tổ chức hoặc cá nhân.

☞ Nếu là cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và phải có năng lực hành vi dân sự.

☞ Nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu, được thuê nhà ở tại Việt Nam; nếu là tổ chức thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh.

Điều kiện nhà ở được tham gia giao dịch về mua bán nhà ở

Trong giao dịch về mua bán nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

☞ Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật;

☞ Không có tranh chấp về quyền sở hữu;

☞ Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết

định hành chính của cơ quan Nhà nước cơ thẩm quyền.

Nội dung chủ yếu của hợp đồng

- ☞ Tên và địa chỉ của các bên.
- ☞ Mô tả đặc điểm của nhà ở (số nhà, địa điểm, diện tích, kết cấu, vị trí...).
- ☞ Giá và phương thức thanh toán.
- ☞ Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành (nếu có); thời hạn cho thuê; cho mượn, cho ở nhờ; uỷ quyền quản lý.
- ☞ Quyền và nghĩa vụ của các bên.
- ☞ Cam kết của các bên.
- ☞ Trong trường hợp bên mua biết hoặc phải biết tài sản mua bán thuộc sở hữu của người thứ 3 mà vẫn mua thì phải trả lại tài sản cho chủ

sở hữu và không có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại.

☞ Các thỏa thuận khác (nếu có) như về các lý do dẫn đến việc một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng; về nghĩa vụ bồi thường khi đơn phương chấm dứt hợp đồng; nguyên tắc giải quyết tranh chấp, tòa án chọn làm nơi giải quyết tranh chấp...

☞ Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng hoặc ký văn bản.

☞ Chữ ký của các bên (nếu là tổ chức thì phải đóng dấu và ghi rõ chức vụ của người ký).

Nghĩa vụ của bên bán nhà ở

☞ Thông báo cho bên mua về các hạn chế quyền sở hữu đối với nhà mua bán (nếu có).

☞ Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho bên mua.

☞ Giao nhà ở đúng tình trạng đã ghi trong hợp đồng kèm theo hồ sơ về nhà cho bên mua.

☞ Thực hiện đúng các thủ tục mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

Quyền của bên bán nhà ở

☞ Yêu cầu bên mua nhận nhà đúng thời hạn đã thoả thuận.

☞ Yêu cầu bên mua trả tiền đúng thời hạn, theo phương thức đã thoả thuận.

☞ Yêu cầu bên mua hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời hạn đã thoả thuận.

☞ Không giao nhà khi chưa nhận đủ tiền nhà như đã thoả thuận.

Nghĩa vụ của bên mua nhà ở

☞ Trả đủ tiền mua nhà đúng thời hạn, theo phương thức đã thoả

thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn và địa điểm trả tiền thì bên mua phải trả vào thời điểm bên bán giao nhà và tại nơi có nhà.

☞ Nhận nhà và hồ sơ về nhà đúng thời hạn đã thỏa thuận.

☞ Trong trường hợp mua nhà đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của người thuê như thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.

Quyền của bên mua nhà ở

☞ Được nhận nhà kèm theo hồ sơ về nhà theo đúng tình trạng đã thỏa thuận.

☞ Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời hạn đã thỏa thuận.

☞ Yêu cầu bên bán giao nhà đúng thời hạn; nếu không giao hoặc chậm giao nhà thì phải bồi thường thiệt hại.

Trường hợp đặc biệt

☞ Đối với hợp đồng mua bán nhà ở do được đầu tư xây dựng mới (bao gồm mua bán nhà ở có sẵn và mua bán nhà ở hình thành trong tương lai) thì ngoài yêu cầu phải tuân thủ các quy định nêu trên, trong hợp đồng mua bán còn phải nêu rõ các nội dung, thời hạn và trách nhiệm bảo hành nhà ở; giá trị quyền sử dụng đất trong giá bán nhà ở và trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước của bên bán nhà ở.

☞ Trong trường hợp mua bán căn hộ chung cư thì còn phải ghi rõ thêm phần diện tích thuộc quyền sở hữu chung, phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư, khoản kinh phí bảo trì 2% tiền bán nhà ở và cách tính diện tích căn hộ mua bán.

☞ Trường hợp mua bán nhà ở thông qua hình thức đấu giá thì nội

dung của hợp đồng mua bán nhà ở còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật Dân sự năm 2005.

2. Luật Nhà ở năm 2005.

3. Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở.