**5. Bán nhà ở cũ thuộc Sở hữu nhà nước**

***5.1. Trình tự thực hiện:***

- Người mua nhà ở phải nộp hồ sơ đề nghị mua nhà trực tiếp, qua đường bưu chính công tích hoặc trực tuyến cho Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh *(Địa chỉ: Đường Nguyễn Bặc, phường Ninh Khánh, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình, trong giờ làm việc hành chính các ngày làm việc trong tuần)*.

- Sở Xây dựng(đơn vị quản lý vận hành nhà ở) có trách nhiệm tiếp nhận, ghi giấy biên nhận hồ sơ, kiểm tra hồ sơ và lập danh sách người mua nhà ở. Trên cơ sở hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ, Sở Xây dựng tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở để xác định giá bán nhà ở, quyền sử dụng đất. Sau khi Hội đồng xác định giá bán nhà ở xác định giá bán nhà ở, quyền sử dụng đất, Sở Xây dựng lập danh sách đối tượng được mua nhà ở kèm theo văn bản xác định giá bán nhà ở của Hội đồng xác định giá bán nhà ở trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, quyết định. Đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì Sở Xây dựng đề nghị Hội đồng xác định giá bán nhà ở họp để xác định giá; sau đó trình Bộ Quốc phòng ban hành quyết định bán nhà ở cũ;

- Căn cứ vào báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, ban hành quyết định bán nhà ở cũ, trong đó nêu rõ đối tượng được mua nhà ở, địa chỉ nhà ở được bán, giá bán nhà ở cũ và giá chuyển quyền sử dụng đất và gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để phối hợp thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở;

- Sau khi nhận quyết định bán nhà ở cũ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thông báo cho người mua nhà biết thời gian cụ thể để ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở.

***5.2. Cách thức thực hiện:***

- Nộp trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công của tỉnh.

- Gửi qua dịch vụ bưu chính công ích đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

- Nộp trên Cổng dịch vụ công của tỉnh (<https://dichvucong.ninhbinh.gov.vn>).

***5.3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:***

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đề nghị mua nhà ở cũ;

- Bản sao Giấy chứng minh nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc Thẻ quân nhân của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao có chứng thực hộ khẩu gia đình hoặc Giấy đăng ký kết hôn;

- Hợp đồng thuê nhà ở được lập hợp pháp; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà ở và chi phí quản lý vận hành nhà ở đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà ở.

- Trường hợp người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã xuất cảnh ra nước ngoài thì phải có văn bản ủy quyền (có xác nhận của cơ quan công chứng hoặc chứng thực theo quy định) cho các thành viên khác đứng tên mua nhà ở; nếu có thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã chết thì phải có giấy chứng tử kèm theo.

- Trong trường hợp có thành viên thuê nhà ở khước từ quyền mua và đứng tên trong Giấy chứng nhận thì phải có văn bản khước từ quyền mua, không đứng tên trong Giấy chứng nhận và cam kết không có tranh chấp, khiếu kiện về việc mua bán nhà ở này;

- Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miền, giảm tiền mua nhà ở (nếucó).

*b) Số lượng hồ sơ:* 01.

***5.4. Thời hạn giải quyết:*** không quá 45 ngày kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

***5.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:*** người đang thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

***5.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:***

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở

- Cơ quan thực hiện: Cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở

***5.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:*** Quyết định đối tượng được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước và Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

***5.8. Lệ phí:*** Không

***5.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:***

Mẫu đơn đề nghị mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo phụ lục số 12 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

Mẫu Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục số 22 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

***5.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:***

a) Yêu cầu, điều kiện 1:

Người đề nghị mua nhà ở cũ phải là người đang thực tế sử dụng nhà ở, không chiếm dụng nhà ở trái pháp luật, bao gồm các đối tượng được bố trí sử dụng nhà ở từ trước ngày 27/11/1992 hoặc các đối tượng sau:

- Người được phân phối thuê nhà ở đối với nhà ở được Sở Xây dựng cho phép đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước từ trước ngày 27/11/1992 nhưng từ ngày 27/11/1992 mới hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng.

- Người đang thuê nhà ở trước ngày 27/11/1992 nhưng thuộc diện phải điều chuyển công tác và Nhà nước yêu cầu phải trả lại nhà ở đang thuê, sau đó được cơ quan nhà nước bố trí cho thuê nhà ở khác sau ngày 27/11/1992.

- Người được bố trí sử dụng nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 27/11/1992 đến trước ngày 05/7/1994.

b) Yêu cầu, điều kiện 2:

- Người mua nhà ở cù có hợp đồng thuê và có tên trong hợp đồng thuê nhà ở này, trường hợp có nhiều thành viên cùng đứng tên trong hợp đồng thì các thành viên này phải thỏa thuận cử người đại diện đứng tên để ký hợp đồng mua nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở;

- Đã đóng tiền thuê nhà đầy đủ theo quy định trong hợp đồng thuê nhà ở và đóng đầy đủ các chi phí quản lý vận hành nhà ở tính đến thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở;

- Phải có đơn đề nghị mua nhà ở cũ;

- Nhà ở không thuộc phải không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu kiện.

***5.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:***

- Luật Nhà ở năm 2014;

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

MẪU ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
*(Ban hành kèm theo Phụ lục số 12 Thông tư số 19/2016/TT-BXDngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)*

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

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

Kính gửi66: ………………………………………………………………….

Họ và tên người đề nghị67 là: ...........................................................................

CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân)

số .............................. cấp ngày …/…/…… tại ...............................................

Nơi ở hiện tại: ..................................................................................................

Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) số ............................... tại: ........................

Và vợ (chồng) là68: .............................. CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số .................... cấp ngày …/…/…… tại ....................

Hộ khẩu thường trú tại: ...................................................................................

………………………………………………………………………………

Tôi làm đơn này đề nghị ...................................... *(ghi tên cơ quan quản lý nhà ở)* giải quyết cho tôimua nhà ở tại địa chỉ ...............................................

- Hợp đồng thuê nhà ở số ....................... ký ngày …/…/…… với diện tích cụ thể sau:

- Tông diện tích nhà ở đang sử dụng: ............................... m2, trong đó:

+ Diện tích theo hợp đồng thuê nhà: DT nhà ............ m2; DT đất ...............m2

+ Diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê nhà: DT nhà .................................. m2; DTđất ............................................... m2 (nếu có)

Diện tích nhà, đất ngoài hợp đồng này tôi đã sử dụng liên tục, ổn định và không có tranh chấp, khiếu kiện, hiện nay đã xây dựng, cải tạo sử dụng với hiện trạng:69 .......................................

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau70:

1 ………………………………………………………………………………

2 ………………………………………………………………………………

3 ………………………………………………………………………………

Hộ gia đình tôi *(bao gồm các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở từđủ 18 tuổi trở lên)* thống nhất cử ông (bà) ..............................................., CMND(hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân) số ...................................... cấpngày …/…/…… tại ...................................... là đại diện các thành viên trong hộ gia đình để ký hợp đồng mua bán nhà ở. Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở, đề nghị Sở Xây dựng ghi tên các thành viên sau vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bao gồm:

Ông (bà) .......................... Số CMND .................................. là .......................

Ông (bà) .......................... Số CMND .................................. là .......................

Ông (bà) .......................... Số CMND .................................. là .......................

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước về mua bán nhà ở và cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

*(Ghi rõ kèm theo đơn này là bàn vẽ sơ đồ, vị trí nhà ở, đất ở đề nghị mua)*

|  |  |
| --- | --- |
| **Các thành viên trong hộ gia đình cótên trong hợp đồng thuê nhàký và ghi rõ họ tên71** | *………., ngày ... tháng ... năm ..…...***Người viết đơn***(ký và ghi rõ họ tên)* |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

66 Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở.

67 Ghi tên người đại diện thay mặt các thành viên thuê nhà ở đứng tên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở.

68 Ghi đầy đủ tên vợ, chồng (nếu có).

69 Ghi rõ thực trạng sử dụng của phần diện tích ngoài hợp đồng (như đã cải tạo, xây dựng thành nhà hai tầng....) (nếu có).

70 Ghi rõ bản sao giấy CMND hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân; bản sao có chứng thực hộ khẩu gia đình hoặc giấy đăng ký kết hôn; hợp đồng thuê nhà; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà; giấy tờ chứng minh đối tượng miễn, giảm tiền mua nhà....

71 Trường hợp các thành viên trong gia đình có tên trong hợp đồng thuê nhà đã có văn bản thỏa thuận riêng về việc cừ người đại diện ký hợp đồng mua bán nhà ở và danh sách những người được ghi tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì không nhất thiết tất cả các thành viên trong gia đình phái ký tên vào đơn này.

**Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo đơn đề nghị mua nhà ở cũ**

**Ví dụ 1: Trường hợp người mua nhà ở chỉ có diện tích theo hợp đồng thuê nhàở**



**Xác nhận của Bên cho thuê nhà ở**

*(ký tên, đóng dấu)*

**Ví dụ 2: Trường hợp người mua nhà ở có cả diện tích theo hợp đồng thuê và có diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê**



|  |  |
| --- | --- |
| **Xác nhận của Bên cho thuê đốivớidiện tích theo hợp đồng thuê** | **Chữ ký của các hộ liền kề đối với diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê nhà ở****Xác nhận của UBND cấp xã.................................**Diện tích nằm ngoài hợp đồng mà ông (bà) ................................. đang sử dụng tại địa chỉ số ............................... hiện nay là không có tranh chấp, khiếu kiện trong sử dụng nhà ở, đất ở, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở đã được Sở Xây dựng phê duyệt.**TM. UBND .................***(ký tên, đóng dấu)* |

**Ghi chú:**

- Trong trường hợp người mua chỉ có diện tích nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở thì chỉ sử dụng bản vẽ sơ đồ nhà ở theo ví dụ 1 và chỉ cần có đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê nhà ở.

- Trong trường hợp người mua có cả diện tích ngoài hợp đồng thuê nhà ở thì lập sơ đồ theo ví dụ 2, trong đó phải thể hiện rõ cả diện tích theo hợp đồng và diện tích ngoài hợp đồng. Bên cho thuê nhà ở đóng dấu xác nhận đối với diện tích theo hợp đồng; đối với diện tích ngoài hợp đồng thì có chữ ký xác nhận của các hộ liền kề và có xác nhận của UBND cấp xã nơi có nhà ở về diện tích nằm ngoài hợp đồng là không có tranh chấp, khiếu kiện.

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
*(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016của Bộ Xây dựng)*

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

*………., ngày ... tháng ... năm ..…...*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

**Số ............/HĐ**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở của Ông (Bà) .............................. đềngày …/…/……*

*Căn cứ72 ................................................................... ;*

Hai bên chúng tôi gồm:

**BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):**

- Tên đơn vị *.....................................................................................................*

- Người đại diện theo pháp luật: *.......................................................................*

- Hộ khẩu thường trú: *......................................................................................*

- Địa chỉ liên hệ: *..............................................................................................*

- Điện thoại:*........................................* Fax (nếu có): .....................................

- Số tài khoản: *..........................................* tại Ngân hàng: ..............................

- Mã số thuế: *.....................................................................................................*

**BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):**

- Ông (bà): *.............................................................* là đại diện cho các thành viên tronghộ gia đình73*.............................................................* ký ngày …/…/……

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân): *.....................................* cấpngày …/…/……, tại *...........................................................................................................*

- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là: *.............................................................*

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân): *......................................* cấpngày …/…/……, tại *...........................................................................................................*

- Hộ khẩu thường trú: *......................................................................................*

- Điện thoại: *......................................................................................................*

- Địa chỉ liên hệ: *..............................................................................................*

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước với các nội dung sau:

**Điều 1. Thông tin của nhà ở mua bán:**

1. Loại nhà ở *(ghi rõ căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự)...................*

2. Địa chỉ nhà ở: *..............................................................................................*

3. Cấp (hạng) nhà ở: *...............................*vị trí nhà ở *......................................*

4. Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở là: *.........................................................*

5. Tổng diện tích sử dụng nhà ở là .................. m2, trong đó diện tích nhà chínhlà ................... m2; diện tích nhà phụ là *..............................*m2.

6. Diện tích đất là: ......................... m2, trong đó sử dụng chung là ................. m2, sử dụngriêng là:*.............................................................* m2.

7. Diện tích đất liền kề nằm ngoài Hợp đồng thuê nhà ở (nếucó): *...........* m2

*(Kèm theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở thể hiện rõ diện tích theo Hợp đồng hoặc ngoài Hợp đồng thuê nhà ở).*

**Điều 2. Giá bán nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá bán nhà ở (bao gồm tiền nhà và tiền chuyển quyền sử dụng đất), trong đó:

a) Tiền nhà ở là: *.............................................................*Việt Nam đồng

*(Bằng chữ: .....................................................................................................).*

b) Tiền chuyển quyền sử dụng đất là *.....................................* Việt Nam đồng

*(Bằng chữ .......................................................................................................)*

***Tổng cộng: a + b =*** *......................................................* ***Việt Nam đồng (I)***

*(Bằng chữ ......................................................................................................)*

2. Số tiền mua nhà ở Bên mua được miền, giảm là:

a) Tiền nhà ở là: *..................................................* Việt Nam đồng

*(Bằng chữ ......................................................................................................)*

b) Tiền sử dụng đất là: *......................................................* Việt Nam đồng

*(Bằng chữ ......................................................................................................)*

***Tổng cộng: a+b = ...................................................... Việt Nam đồng (II)***

(Trong đó giảm tiền nhà áp dụng quy định tại74*..............................................*

Miễn, giảm tiền sử dụng đất áp dụng quy định tại75*........................................*

*3. Số tiền mua nhà ở thực tế Bên mua phải trả cho Bên bán (I - II)là: ........................................... Việt Nam đồng;*

*(Bằng chữ ......................................................................................................)*

4. Phương thức thanh toán: Bên mua trả bằng (ghi rõ là thanh toán bằng tiềnmặt Việt Nam đồng hoặc chuyển vào tài khoản Bên bán)76: *.....................................*

5. Thời hạn thanh toán:

a) Bên mua có trách nhiệm trả tiền một lần ngay sau khi ký Hợp đồng này. Bên bán có trách nhiệm giao cho Bên mua Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở sau khi ký hợp đồng này;

b) Sau khi nhận được Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở, Bên mua có trách nhiệm thanh toán đủ tiền mua nhà ở đúng thời hạn và địa điểm ghi tại Phiếu báo thanh toán này.

**Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở**

1. Hai bên thống nhất thời gian giao nhận nhà ở vào ngày ....... tháng ...... năm ........... kể từ ngày bên mua thanh toán đủ số tiền muanhà ở (hoặc ................).

2. Sau khi Bên mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở và đã nhận nhà ở theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Bên bán có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ mua bán nhà ở và chuyển sang cho Sở Xây dựng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên mua.

**Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua nhà ở theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Bàn giao nhà ở cho Bên mua theo đúng thời gian thỏa thuận;

c) Yêu cầu Bên mua bảo quản nhà ở trong thời gian chưa hoàn tất thủ tục mua bán nhà ở;

d) Chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở trong trường hợp quá ........................ ngàykể từ ngày ký kết Hợp đồng mà Bên mua không thực hiện thanh toán tiền mua nhà ở mà không có lý do chính đáng;

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Giao nhà cho Bên mua đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Hướng dẫn Bên mua nộp các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở này;

c) Xác định đúng diện tích nhà ở mua bán và làm thủ tục chuyển hồ sơ mua bán nhà ở sang Sở Xây dựng để cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;

d) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở đối với nhà ở mua bán là nhà chung cư, nhà biệt thự;

đ) Chấp hành các quyết định của Sở Xây dựng về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng này;

e) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua**

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thoả thuận tại Điều 3 Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục để Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận sau khi đã hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở;

c) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán đầy đủ tiền mua nhà ở và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở theo đúng quy định;

b) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở và quyết định của Sở Xây dựng về giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

c) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

d) Trường hợp quá .................... ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng mà Bên muakhông thanh toán đủ tiền mua nhà theo yêu cầu của Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở và không nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định mà không có lý do chính đáng thì sẽ bị chấm dứt Hợp đồng. Nếu Bên mua muốn tiếp tục mua nhà ở thì phải ký kết lại Hợp đồng mua bán nhà ở mới;

e) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

**Điều 6. Cam kết của các bên**

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp đồng đã ký. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Các cam kết khác theo thoả thuận.

**Điều 7. Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ..................................

2. Hợp đồng này được lập thành 04 bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cơ quan cấp Giấy chứng nhận, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA NHÀ Ở***(ký và ghi rõ họ tên)* | **BÊN BÁN NHÀ Ở***(ký tên, đóng dấu)* |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

72 Ghi Quyết định bán nhàở của Sở Xây dựng

73 Ghi tên người đại diện mà đã được các thành viên có văn bản thỏa thuận cử đứng tên Hợp đồng mua bán nhà ở

74 Ghi rõ căn cứ áp dụng giảm tiền nhà

75 Ghi rõ căn cứ áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất

76 Ghi địa chỉ nộp tiền tại kho bạc

**Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo Hợp đồng mua bán**

*(đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số ................. ký ngày …/…/……)*

Ví dụ 1: Trường hợp người mua nhà ở chỉ mua có diện tích theo Hợp đồng thuê nhà ở



|  |  |
| --- | --- |
| **Đại diện đứng tênKý hợp đồng mua bán nhà ở***(kývà ghi rõ họ tên)* | **Bên bán nhà ở***(ký tên, đóngdấu)* |

Ví dụ 2: Trường hợp người mua nhà ở mua cả diện tích theo Hợp đồng thuê và diện tích nằm ngoài Hợp đồng thuê



|  |  |
| --- | --- |
| **Đại diện đứng tênKý hợp đồng mua bán nhà ở***(kývà ghi rõ họ tên)* | **Bên bán nhà ở***(ký tên, đóngdấu)* |

**Ghi chú:** Trường hợp Bên thuê chỉ mua diện tích theo Hợp đồng thì sử dụng bản vẽ theo Hợp đồng thuê nhà ở theo ví dụ 1; trường hợp Bên mua có cả diện tích nằm ngoài Hợp đồng thì lập bản vẽ sơ đồ theo ví dụ 2.