

# HƯỚNG DẪN SOẠN THẢO HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ ĐẤT

## 1. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà đất

Hợp đồng mua bán nhà đất là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa bên bán và bên mua. Theo luật, bên bán sẽ có nghĩa vụ chuyển giao nhà ở, đất đai và quyền sở hữu chúng cho bên mua. Đồng thời, bên mua sẽ có nghĩa vụ phải trả tiền cho bên bán đúng thời hạn, phương thức mà hai bên cam kết trong hợp đồng.

## 2. Đặc điểm pháp lý của hợp đồng mua bán nhà đất

Hợp đồng này là dạng hợp đồng mua bán tài sản, vì thế nó cũng là những đặc điểm pháp lý chung của hợp đồng mua bán, đó là:

- Hợp đồng mua bán nhà đất là hợp đồng song vụ: Điều này có nghĩa là sự tương đương về quyền và nghĩa vụ giữa bên bán và bên mua. Nếu bên bán có quyền yêu cầu bên mua nhận nhà, đất đúng thời hạn theo thỏa thuận và bên mua phải có nghĩa vụ thanh toán tiền mua đúng thời hạn và phương thức. Thì bên mua sẽ có quyền yêu cầu bên bán chuyển giao nhà, đất đã bán theo đúng thời điểm đã quy định.
- Hợp đồng mua bán nhà đất là hợp đồng có đền bù: Hợp đồng có quy định này để phân biệt với trường hợp hợp đồng tặng cho hay tặng nhà tình nghĩa. Khi này, bên mua có nghĩa vụ trả cho bên bán một khoản tiền hoặc lợi ích vật chất khác theo thỏa thuận hoặc quy định pháp luật.
- Hợp đồng mua bán nhà đất là hợp đồng chuyển giao sở hữu: Điều này sẽ phân biệt hợp đồng mua bán nhà ở với hợp đồng cho thuê. Xoay quanh vấn đề liên quan đến hợp đồng mua bán nhà đất phải kể đến việc chuyển sở hữu sổ đỏ được rất nhiều người quan tâm.

## 3. Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà đất

Với hợp đồng mua bán nhà đất, đối tượng sẽ là những ngôi nhà hoặc đất được sử dụng vào mục đích ở. Tuy nhiên, việc mua bán nhà đất dùng vào mục đích khác vẫn có thể thực hiện nhưng cần tuân theo các quy định về mua bán nhà ở. Theo quy định của pháp luật, nhà ở được xem là đối tượng của hợp đồng mua bán phải tồn tại, đang xây dựng hoặc chưa hình thành (trường hợp mua nhà ở trong dự án bất động sản).

## 4. Chuẩn bị hồ sơ khi ký kết hợp đồng mua bán nhà đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ)

CMND, sổ hộ khẩu của 2 bên (bản sao công chứng)

Giấy xác định tình trạng hôn nhân, văn bản thỏa thuận tài sản riêng/chung

## 5. Điều kiện để hợp đồng mua bán nhà đất có hiệu lực pháp luật

Để hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật phải đủ các điều kiện dưới đây:

### 5.1. Điều kiện về chủ thể

Căn cứ theo khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự có hiệu lực khi có các điều kiện sau:

Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, đối với chuyển nhượng bất động sản được cụ thể như sau:

- Chỉ người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở mới có quyền chuyển nhượng nhà, đất thuộc sở hữu của mình, trừ trường hợp ủy quyền theo quy định.
- Các bên chuyển nhượng phải từ đủ 18 tuổi trở lên, người từ đủ 15 tuổi đến chưa đủ 18 muốn tham gia chuyển nhượng nhà, đất phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý.

Chủ thể tham gia chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện.

Mục đích và nội dung của chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

## **5.2. Đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng**

### Bên chuyển nhượng

Căn cứ theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau:

- Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;
- Đất không có tranh chấp;
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- Trong thời hạn sử dụng đất.

Thông thường chỉ cần bên chuyển nhượng có đủ các điều kiện trên thì được phép chuyển nhượng. Ngoài ra, một số trường hợp thì bên nhận chuyển nhượng phải không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng.

### Bên nhận chuyển nhượng

Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 quy định những trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

- Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

Như vậy, chỉ khi bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đủ điều kiện thì mới được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

### 5.3 Hợp đồng phải được công chứng hoặc chứng thực

Theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp một hoặc các bên tham gia chuyển nhượng là tổ chức kinh doanh bất động sản.

Đây là điều kiện về hình thức của hợp đồng, chỉ khi hợp đồng chuyển nhượng có đủ điều kiện về chủ thể, nội dung và hình thức thì mới có hiệu lực.

## 6. Một số lưu ý khi lập hợp đồng

Tên hợp đồng:

- Trường hợp chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ghi “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;
- Trường hợp chuyển nhượng cả nhà và đất thì ghi “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở”;
- Trường hợp chuyển nhượng nhà đất và có tài sản gắn liền với đất thì ghi “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân: Theo pháp luật thuế thu nhập cá nhân thì người có thu nhập là người có nghĩa vụ nộp thuế (bên bán), nhưng các bên được quyền thỏa thuận về người nộp thuế.

Nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ: Theo Nghị định 140/2016/NĐ-CP, người đăng ký biến động là người có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ, nhưng các bên được phép thỏa thuận về người nộp lệ phí trước bạ.

Nghĩa vụ nộp phí thẩm định hồ sơ do các bên thỏa thuận nhưng thông thường do bên mua nộp.

Theo điểm i khoản 1 Điều 5 Thông tư 85/2019/TT-BTC, phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khoản thu đối với công việc thẩm định hồ sơ, các điều kiện cần và đủ đảm bảo việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp) theo quy định của pháp luật.

Phí thẩm định hồ sơ thuộc thẩm quyền quyết định của HĐND cấp tỉnh nên mức thu giữa các tỉnh thành khác nhau.

## 7. Mẫu hợp đồng mua bán nhà đất tham khảo

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

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày ... tháng ... năm ...

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ**

Số ... / ... / HĐMBN / ... - ...

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015;

Căn cứ ...;

Hai bên chúng tôi, gồm:

**I. BÊN BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là bên bán):**

Tên doanh nghiệp: .....

Địa chỉ: .....

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: .....

Mã số doanh nghiệp: .....

Người đại diện theo pháp luật: ....., chức vụ: .....

Số điện thoại liên hệ: .....

Số tài khoản (nếu có): ....., tại ngân hàng: .....

Mã số thuế: .....

**II. BÊN MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là bên mua):**

Ông (bà): .....

Số CMND (hộ chiếu): ....., cấp ngày ... / ... / ..., tại .....

Hộ khẩu thường trú: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: ..... Fax (nếu có): .....

Số tài khoản: ....., tại ngân hàng: .....

Mã số thuế: .....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng với các nội dung sau đây:

### **Điều 1. Các thông tin về nhà, công trình xây dựng**

1. Loại nhà, công trình xây dựng (*biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng không phải nhà ở như tòa nhà văn phòng, khách sạn, ...*):...

2. Vị trí nhà, công trình xây dựng: ...

*(Đối với hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì ghi rõ tên dự án, tên tòa nhà, tên lô đất theo quy hoạch đã được duyệt).*

3. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà, công trình xây dựng: .....

4. Quy mô của nhà, công trình xây dựng:

Tổng diện tích sàn xây dựng: ... m<sup>2</sup>

Tổng diện tích sử dụng đất: ... m<sup>2</sup>, trong đó:

Sử dụng riêng: ... m<sup>2</sup>

Sử dụng chung (nếu có): ... m<sup>2</sup>

Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): .....

*(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về số hợp đồng, ngày ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày ... đến ngày ...).*

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với nhà, công trình xây dựng là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư.

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà, công trình xây dựng.

7. Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà.

8. Đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì phải ghi rõ số, ngày tháng của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, số ngày tháng văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai; kèm theo hợp đồng

này còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, bản sao văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.

9. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có).

10. Các thông tin khác .....

## **Điều 2. Giá bán nhà, công trình xây dựng**

Giá bán nhà, công trình xây dựng là ..... đồng

(*Bằng chữ: .....*).

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu bên bán thuộc diện phải nộp thuế VAT) và phí bảo trì (nếu có)

(*Nếu giá bán là đơn giá trên m<sup>2</sup> sàn thì diện tích sàn phải tính theo thông thủy*)

## **Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (theo pháp luật về thanh toán): .....

2. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Thanh toán một lần vào ngày ... tháng ... năm ... (hoặc trong thời hạn ... ngày, kể từ sau ngày kí kết hợp đồng này).

b) Thanh toán nhiều lần

Lần 1: .....

Lần 2: .....

3. Trường hợp mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 như sau:

a) Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng, trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng;

Trong mọi trường hợp khi bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

b) Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

#### **Điều 4. Thời hạn giao, nhận nhà công trình xây dựng và hồ sơ kèm theo**

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà, công trình xây dựng kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà, công trình xây dựng đó và giấy tờ pháp lý về nhà, công trình xây dựng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là ... ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà, công trình xây dựng (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao nhà, công trình xây dựng phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai từ chủ đầu tư (bên bán) mà Bên mua có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Điều ... của Nghị định số ... Bên bán không được thu thêm bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng khi xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên mua.

3. Các thỏa thuận khác ...

#### **Điều 5. Bảo hành (theo quy định tại Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản)**

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua. Trường hợp nhà, công trình xây dựng đang trong thời hạn bảo hành thì bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thời hạn bảo hành: ... (Thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng, về nhà ở).

3. Thỏa thuận về hết thời hạn bảo hành: .....

4. Các thỏa thuận khác: .....

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

1. Quyền của Bên bán (theo quy định tại Điều 21 Luật Kinh doanh bất động sản) cụ thể:

a) Yêu cầu Bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ ...);

d) Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

đ) Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra;

e) Các quyền khác .....

2. Nghĩa vụ của Bên bán (theo quy định tại Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản) cụ thể:

a) Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có);

(Đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung: Bên bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu).

b) Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua;

c) Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

d) Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này, đảm bảo chất lượng. Giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng;

đ) Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này;



- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- g) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật (nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác ...);
- h) Trường hợp mua nhà hình thành trong tương lai bên bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng, và tạo điều kiện cho bên mua kiểm tra công trình;
- i) Chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên mua theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng.
- k) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận: .....

## **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua**

### **1. Quyền của Bên mua (theo quy định tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản):**

- a) Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;
- b) Yêu cầu bên bán giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng (áp dụng tương tự Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng này);
- c) Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này;
- d) Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng;
- đ) Trường hợp mua nhà hình thành trong tương lai bên mua có quyền yêu cầu bên bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;
- e) Các quyền khác: .....

### **2. Nghĩa vụ của Bên mua (theo Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản)**

- a) Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận là: .....

d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

đ) Các nghĩa vụ khác: .....

### **Điều 8. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng**

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các hành vi vi phạm hợp đồng mà các bên phải chịu trách nhiệm trước bên kia (đối với bên mua: Chậm nộp tiền mua nhà, không chịu nhận bàn giao nhà ...; đối với bên bán: Chậm bàn giao nhà, chất lượng thi công không đảm bảo ...).

### **Điều 9. Phạt vi phạm hợp đồng**

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp phạt do vi phạm hợp đồng.

### **Điều 10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý**

1. Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

- .....

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

- .....

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng.

4. Các thỏa thuận khác .....

### **Điều 11. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các bên có tranh chấp về 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 thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **Điều 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày (hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng chứng nhận hoặc được UBND chứng thực đối với trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực).

2. Hợp đồng này được lập thành ... bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ ... bản, ... bản lưu tại cơ quan thuế, ... và ... bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với nhà và công trình./.

**BÊN BÁN**

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký  
và đóng dấu)*

...

**BÊN MUA**

*(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ  
chức vụ người ký và đóng dấu)*

...

Chứng nhận của công chứng; hoặc

Chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền