

## **Thủ tục chuyển nhượng căn hộ chung cư chưa có sổ hồng**

Dựa vào tính pháp lý của Luật Nhà ở 2014 số 65/2014/QH13, Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Thông tư 19/2016/TT-BXD, Thủ tục chuyển nhượng căn hộ chung cư chưa có sổ hồng sẽ được triển khai như sau:

**Cơ quan thực hiện:** Nhiều cơ quan liên quan đến các trình tự thực hiện.

### **Thành phần 1 bộ hồ sơ bao gồm:**

a) Hồ sơ đề nghị công chứng, chứng thực:

1. 07 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;
2. Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại
3. Bản sao có chứng thực hoặc bản sao và phải xuất trình bản chính để đối chiếu của các giấy tờ: Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu còn giá trị
4. Các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Tổ chức hành nghề công chứng, Cơ quan chứng thực có trách nhiệm công chứng, chứng thực vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo thời hạn quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

b) Hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận, bao gồm:

1. 05 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở trong đó có 01 bản của bên chuyển nhượng
2. Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại
3. Biên lai nộp thuế cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hoặc giấy tờ chứng minh về việc được miễn thuế theo quy định pháp luật về thuế;
4. Bản sao có chứng thực hoặc bản sao chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu

### **Trình tự thực hiện**

**Bước 1:** Bạn và bên chuyển nhượng thống nhất lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp này, nếu bên bán không phải là tổ chức có chứng năng chuyên về kinh doanh bất động sản thì văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

**Bước 2:** Sau khi thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, bạn nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng.

Chủ đầu tư xác nhận và văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán trong thời hạn 05 ngày làm việc và giao lại cho bên nộp hồ sơ các giấy tờ sau:

- 02 văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đã có xác nhận của chủ đầu tư, trong đó có 01 bản của bên chuyển nhượng và 01 bản của bên nhận chuyển nhượng;
- Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó
- Biên lai nộp thuế cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hoặc giấy tờ chứng minh về việc được miễn thuế theo quy định pháp luật về thuế.

**Bước 3:** Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

### **Cách thức thực hiện**

- 2 bên mua và bán (chuyển nhượng) trực tiếp trao đổi và làm các trình tự thủ tục theo các bước ở trên.

### **Kết quả thực hiện**

Chuyển nhượng căn hộ chung cư và có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

**Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, mời bạn xem tại đây hoặc tải file word về máy:**

**VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

Số: ...../.....

....., ngày ..... tháng.....năm.....

Hai bên chúng tôi gồm:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

- Ông (bà): *nếu là hộ gia đình thì phải ghi tên cả 2 vợ chồng; nếu là tổ chức thì ghi tên tổ chức và người đại diện theo pháp luật*.....
- Số CMTND:.....do CA.....cấp ngày.....
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Số điện thoại liên hệ:.....
- Số tài khoản:(nếu có).....tại ngân hàng.....

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

- Ông (bà): *nếu là hộ gia đình thì phải ghi tên cả 2 vợ chồng*.....
- Số CMTND:.....do CA.....cấp ngày.....
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Số điện thoại liên hệ:.....
- Số tài khoản:(nếu có).....tại ngân hàng.....

**Hai bên chúng tôi nhất trí thoả thuận các nội dung sau đây:**

**Điều 1: Bên A chuyển nhượng cho Bên B hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung như sau:**

1. Tên, số hợp đồng, ngày ký (*hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày nếu chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi*).....
2. Bên bán nhà ở: Công ty.....
3. Loại nhà ở:....., tổng DT sàn XD là.....m<sup>2</sup>;
4. Địa chỉ nhà ở:.....
5. Giá bán.....đ (bằng chữ:.....)
6. Số tiền Bên A đã nộp trước cho bên bán:.....
7. Thời hạn nộp tiền mua bán các đợt tiếp theo.....
8. Thời hạn giao nhận nhà ở:.....

**Điều 2: Các hồ sơ, giấy tờ kèm theo**

1. Hợp đồng mua bán nhà ở ký với công ty.....
2. Các biên lai nộp tiền mua bán nhà ở cho công ty.....
3. Các giấy tờ khác:.....
4. Thời hạn bàn giao hồ sơ, giấy tờ quy định tại Điều này:.....

**Điều 3: Giá chuyển nhượng hợp đồng, thời hạn và phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng hợp đồng**

1. Giá chuyển nhượng hợp đồng là:.....đ  
(*Bằng chữ:.....*)

Giá chuyển nhượng này đã bao gồm:

- Khoản tiền mà Bên A đã trả cho bên bán nhà ở (công ty.....) theo hoá đơn (phiếu thu) là:.....đ (*bằng chữ:.....*), bằng.....% giá trị hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với công ty.
- Các khoản tiền khác mà Bên A đã chi trả (có hoá đơn, phiếu thu kèm theo):.....đ (*bằng chữ:.....*)

- Khoản tiền chênh lệch Bên B phải trả thêm cho Bên A ngoài hai khoản tiền nêu trên là:.....đ (bằng chữ:.....)
- 2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền Việt Nam, (trả qua tài khoản của bên A hoặc trả bằng tiền mặt.....)
- 3. Thời hạn thanh toán:.....

**Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của hai bên**

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

- a) Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều 2 của văn bản này;
- b) Cam kết chịu trách nhiệm về hợp đồng mua bán nhà ở quy định tại Điều 1 của văn bản này là không thuộc diện có tranh chấp, chưa chuyển nhượng cho người khác,.....;
- c) Giao hợp đồng mua bán nhà ở (và văn bản chuyển nhượng hợp đồng nếu chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi), các giấy tờ có liên quan đến nhà ở cho Bên B theo thoả thuận;
- d) Cùng với Bên B làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận tại công ty.....;
- đ) Nộp thuế thu nhập, các nghĩa vụ tài chính khác mà pháp luật quy định thuộc trách nhiệm của Bên A phải nộp và cung cấp cho Bên B biên lai đã nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định;
- e) Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với công ty ..... kể từ ngày văn bản chuyển nhượng này được công ty ..... xác nhận;
- g) Nộp phạt vi phạm theo thoả thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu gây thiệt hại;
- h) Các thoả thuận khác (như phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.....):.....

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

- a) Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cho Bên A theo đúng thoả thuận (có giấy biên nhận do 2 bên ký xác nhận);
- b) Tiếp nhận hợp đồng mua bán nhà ở (và văn bản chuyển nhượng hợp đồng nếu chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi), các giấy tờ có liên quan đến nhà ở theo thoả thuận;
- c) Được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên A theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với công ty.....(được coi như bên mua nhà ở) kể từ ngày văn bản chuyển nhượng này được công ty.....xác nhận;
- d) Cùng với Bên A làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận tại công ty.....vào văn bản này;
- đ) Nộp bản sao biên lai thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng hợp đồng cho công ty.....
- e) Nộp phạt vi phạm theo thoả thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên A gây thiệt hại;
- g) Các thoả thuận khác (như Bên B nộp thuế thu nhập thay cho Bên A; phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.....):.....

**Điều 5: Giải quyết tranh chấp**

Trong trường hợp có tranh chấp về các nội dung của văn bản này thì các bên bàn bạc, thương lượng giải quyết. Nếu không thương lượng được thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Điều 6: Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng**

Văn bản chuyển nhượng này có hiệu lực kể từ ngày được công ty.....xác nhận. Văn bản này được lập thành 05 bản và có giá trị pháp lý như nhau; mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản lưu tại cơ quan công chứng, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế và 01 bản lưu tại công ty.....

<p><b>Bên A</b> (Ký tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu)</p>	<p><b>Bên B</b> (Ký tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu)</p>
---	---

**CHỨNG NHẬN CỦA CÔNG CHỨNG**

Văn phòng (hoặc Phòng) công chứng.....chứng nhận: các Bên có tên trong văn bản chuyển nhượng này đã nhất trí thoả thuận về việc Bên chuyển nhượng là ông (bà) (hoặc tổ chức).....là người đã mua nhà ở theo hợp đồng mua bán nhà ở số.....ngày.....tháng.....năm....ký với công ty.....(hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày.... tháng.....năm.....của ông (bà) hoặc tổ chức.....nếu là chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi) nay chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này cho Bên nhận chuyển nhượng là ông (bà) hoặc tổ chức.....  
Sau khi có chứng nhận này, hai Bên thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước và đề nghị công ty.....xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này./.

	....., ngày.....tháng.....năm..... <b>CÔNG CHỨNG VIÊN</b> (Ký tên, đóng dấu)
--	--

**XÁC NHẬN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ..... (Ghi tên công ty bán nhà.....)**

(Chủ đầu tư chỉ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này sau khi bên nhận chuyển nhượng đã có biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ xác nhận việc miễn thuế thu nhập theo quy định)

Công ty.....xác nhận ông (bà) (hoặc tổ chức).....là người đã mua nhà ở theo hợp đồng mua bán nhà ở số.....ngày.....tháng.....năm....(hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày.....của ông (bà) hoặc tổ chức.....nếu là chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi), nay công ty.....xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông (bà) hoặc tổ chức.....và ông (bà) hoặc tổ chức.....

Kể từ ngày ký xác nhận này, công ty..... sẽ chấm dứt giao dịch với ông (bà) hoặc tổ chức.....và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là ông (bà) hoặc tổ chức.....theo địa chỉ ghi trong văn bản chuyển nhượng này. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà ở số.....đã ký với công ty chúng tôi./.

	....., ngày.....tháng.....năm..... <b>ĐẠI DIỆN CÔNG TY</b> (Ký tên, đóng dấu)
--	---

*\* Các mẫu giấy tờ liên quan đến Thủ tục chuyển nhượng căn hộ chung cư chưa có sổ hồng, mời bạn tải file định dạng .doc để in.*