

## 农村宅基地房屋买卖合同

出卖人（甲方）：

身份证号码：

住所：

邮政编码：

联系电话：

委托销售经纪机构：

法定代表人：

业务代理人：

代理人身份证号/执业证号：

邮政编码：

联系电话：

住所：

营业执照注册号：

经纪机构备案证明号：

买受人（乙方）：

身份证号码：

住所：

邮政编码：

联系电话：

根据《合同法》、《土地管理法》、《物权法》、《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》之相关规定，买受人和出卖人在平等、自愿的原则下，就合同标的农村宅基地房屋所有权及其附属宅基地使用权转让达成如下条款：

### 第一条 房屋的基本情况

#### 1、房屋的权属与面积情况

甲方自愿将其位于\_\_\_\_市\_\_\_\_区\_\_\_\_的房屋所有权及其宅基地使用权（建筑面积\_\_\_\_\_平方米、土地使用权面积\_\_\_\_\_平方米）出售给乙方。转让房屋占有土地性质为：宅基地使用权，宅基地使用权证（或农村集体土地使用权证）号为：\_\_\_\_\_。该房屋产权证书复印件作为本合同附件。转让房屋四至界限以 [宅基地使用权证] [农村集体土地使用权证] [\_\_\_\_\_] 为准。

2、房屋内部设施设备：包括：\_\_\_\_\_。

### 第二条 买受人主体资格

乙方的户籍为：\_\_\_\_\_，系本合同交易宅基地房屋所在集体经济组织内部成员，乙方不另外享有其他宅基地。乙方依法具备受让该宅基地房屋的主体资格。

### 第三条 付款时间和方式

双方一致同意，地上房屋及其宅基地使用权的价款为：

人民币\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_\_\_  
拾\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_元）。

签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_），该定金于 [本合同签订] [交付首付款] [ ] 时 [抵作] [\_\_\_\_\_] 房屋价款。

买受人采取下列第\_\_\_\_\_种方式付款：

(1) 一次性付款。买受人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前支付该房屋全部价款。

(2) 分期付款。买受人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前分\_\_\_\_\_期支付该房屋全部价款，首期房价款\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元整），应当于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前支付\_\_\_\_\_。

双方约定全部房价款存入以下账户：账户名称为：\_\_\_\_\_，开户银行为：\_\_\_\_\_，账号为：\_\_\_\_\_。

#### 第四条 甲方权利担保责任

1、甲方应保证其房产不存在质量和技术等有可能危害居住安全的问题，如果甲方出售的房屋存在质量问题影响到乙方居住权利的行使，一切责任由甲方承担，并应赔偿乙方的损失。

2、甲方保证并承诺对上述房屋拥有所有权，对土地拥有使用权（村宅基地），甲乙双方均对处分该标的房产不存在任何异议，对于该房屋及土地的销售，不存在任何享有优先购买权的人，该房屋及土地没有任何诸如抵押等他项权利，该房屋也不存在任何诸如法院查封等权利处分受到限制的情况。交易后如因权属问题有上述事项，由甲方承担，乙方不负任何责任。

3、本合同签订后，甲方对该房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。甲方不得就该房屋与其他任何人再签署该房屋所有转让合同。

4、本合同签订后，若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务等，由甲方负责清理，并承担民事责任，由此给乙方造成的经济损失，由甲方负责赔偿。

5、本合同签订后，若该房屋遇到政府拆迁，即使本合同被认定无效，甲方仍同意由乙方全权办理该房屋及土地的拆迁手续，领取拆迁补偿款、安置房等全部收益归乙方所有，甲方不得干涉。拆迁过程中若需要甲方配合的，甲方需无偿配合。

如该房产权利状况与上述情况不符，导致乙方不能正常使用标的房地产，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_\_日内退还买受人已付全部房款，并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付 [已付房价款一倍] [买受人全部损失] 的赔偿金。

## **第五条 房屋交付期限**

甲方应于接收到第\_\_\_\_\_期购房款后\_\_\_\_\_日内，将房屋交付给乙方。

## **第六条 违约责任**

1、付款及交付责任。乙方不能按期向甲方付清购房价款或甲方不能按期向乙方交付房屋，每逾期一日，由违约一方向对方支付购房价款万分之\_\_\_\_\_的违约金。任何一方逾期\_\_\_\_\_日以上未履约的，视为悔约，守约方有权通知对方

解除合同，并按照合同交易价款的\_\_\_\_\_%向违约方主张违约金，并依法主张相应的损失赔偿责任。

2、因合同交易主体不符合法规政策标准，或者未取得相关权利主体审批同意，致使交易标的宅基地房屋无法完成登记过户的，双方可以协商解除合同。其中乙方不具备买受人资格条件的，甲方有权解除合同，要求乙方支付违约金人民币\_\_\_\_\_元给甲方。

3、甲方不得擅自解除合同，若甲方擅自解除合同，乙方有权要求甲方继续履行合同或要求甲方退还乙方已付房款，并有权要求甲方支付按照同期银行贷款利率的利息损失，同时有权要求甲方支付违约金人民币\_\_\_\_\_元给乙方。

4、因甲方隐瞒房屋已交易事实或者以其他任何形式将本合同项下房屋出卖给第三人，将视为甲方收回房产，应适用本合同关于房产收回的约定支付乙方回购款，同时甲方还需支付违约金人民币\_\_\_\_\_元给乙方。

5、甲方不根据本合同的约定将房屋和产权证书交付给乙方且不配合乙方办理预告登记手续，视为甲方违约，乙方有权要求甲方交付房屋和产权证书，并有权要求甲方支付违约金人民币\_\_\_\_\_元。

6、甲方未按约定协助和配合乙方办理过户手续，乙方有权要求甲方支付违约金人民币\_\_\_\_\_元，并继续按照约定办理过户手续。

7、甲方不同意授权乙方全权办理拆迁手续、不同意无偿配合时、私自与拆迁方接触签订文件、在乙方不知情的情况下私吞因拆迁所应获得之利益的，乙方有权要求甲方返还因拆迁所获利益，并且按照拆迁时房屋评估价格的\_\_\_\_\_%支付违约金。

基于农村宅基地房屋买卖合同的特殊性，甲乙双方均事先知悉，双方不得以合同违反法律法规规定为由，在任何时间主张合同无效。双方同意，即使本合同被认定无效，双方依然根据本“违约责任”条款来解决合同无效后的缔约过失责任分担问题。

#### **第七条 本合同发生争议的解决方式**

双方本着友好协商，公平合理的原则签订本合同，签订本合同后，双方应严格遵守执行，不得以任何理由反悔。在履约过程中发生的争议，双方可通过协商解决。协商不成的，双方可以向\_\_\_\_\_人民法院提起诉讼解决纠纷。

**第八条** 本合同需由甲乙双方共同签字后，由宅基地所在集体经济组织负责人审批同意后生效。本合同一式叁份。甲方产权人及甲方委托代理人共持一份，乙方一份，集体经济组织一份留存备查。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

签订日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

集体经济组织及其负责人审批意见：

（集体经济组织签章）：

（集体经济组织负责人签名）：

身份证：

联系电话：

签订日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日