# 房屋买卖合同纠纷的管辖权 房屋买卖合同纠纷(大全9篇)

来源：网络 作者：月落乌啼 更新时间：2024-09-01

*在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢!房屋买卖合同纠纷的管辖权篇一答辩人：被答辩人：因原告a与被告b房屋买卖合同纠...*

在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢!

**房屋买卖合同纠纷的管辖权篇一**

答辩人：

被答辩人：

因原告a与被告b房屋买卖合同纠纷一案被告提出反诉请求，故答辩如下：

答辩请求：

1.依法驳回被答辩人b对答辩人a的诉讼请求。

事实和理由：

被答辩人认为合同无效有三个原因：一是中大恒基不是指定的央产房代理机构，二是b是脑梗塞病人，意思表示不真实;三是中大恒基与答辩人之间恶意串通。

针对被答辩人合同无效的三个理由，答辩如下：

一、房屋买卖合同并不因为中大恒基的居间而无效

1.中大恒基公司提供的是居间服务，而不是上市交易服务

《中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法》(以下简称《央产房出售办法》)第5条规定：交易办公室选择三家以上符合条件的房地产中介机构，作为中央在京单位已购公房上市出售的定点交易代理服务机构(以下简称定点交易机构)，承担中央在京单位已购公房上市交易的代理服务工作。根据《央产房出售办法》第5条的规定，我们可以看出定点交易机构承担央产房“上市交易”的代理服务工作。中大恒基公司提供的只是居间服务，具体地说是向买房人和卖房人提供订立买卖房屋合同的媒介服务，而并不提供办理“上市交易”手续的服务。因此买卖合同虽然是由中大恒基公司促成的，但不违反《央产房出售办法》第5条的规定。

2.被答辩人没有提供证据证明中大恒基不是定点交易机构之一

《央产房出售办法》规定交易办公室选择三家以上的交易机构代理央产房的上市服务，但并没有规定定点交易机构是哪几家中介公司。《央产房出售办法》是xxxx年制定的，时至今日已经7年之久，“三家以上的交易机构”到今天可能已经扩充到很多中介公司。杨怀波并没有提供证据证明中大恒基不在“三家以上的交易机构”之中。杨怀波证明不了中大恒基不是“上市交易”的代理机构，因此认为中大恒基代理的合同是无效合同没有证据支持。

3.《央产房出售办法》是部门规章，违反行政规章并不是合同无效的理由

《央产房出售办法》是国务院机关事务管理局制定的，是部门规章，而不是行政法规。《合同法》第52条规定了合同无效的几种原因：(一)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益;(二)恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益;(三)以合法形式掩盖非法目的;(四)损害社会公共利益;(五)违反法律、行政法规的强制性规定。根据此条第5款的规定，只有违反了法律或者行政法规的强制性规定时，才导致合同无效。《央产房出售办法》不是法律，也不是行政法规，因此即使买卖合同的签订违反了《央产房出售办法》，也不必然导致合同无效。此外，签订的合同没有损害社会公共利益或者国家利益，也不在合同无效的其他几种情形中，因此合同不存在无效的原因。

4.合同无效违背了合同法的最基本原则——意思自治

综上，房屋买卖合同的当事人是a和b，双方都是完全行为能力人，意思表示真实，合同约定的内容不影响法律或者社会公共利益，因此根据《民法通则》第55条的规定，a和b签订的买卖合同合法有效。

二、被答辩人没有证据证明杨怀波意思表示不真实。

b是一位70多岁的老人，还曾经患过脑梗塞，但这些都不能够证明签订合同的时候其意思表示不真实。此外，3月17日的谈话录音表明，签合同当日，b的女儿也在签订合同的现场。另外，合同签订之后，中大恒基的工作人员到b的家里征询房屋共有人的出售意见，b的妻子即房屋共有人在《房屋共有人同意出售的证明》文件上签字。综上，出售房屋不仅仅是b的真实意思表示，也是b女儿及b妻子的真实意思表示。

三、被答辩人没有证据证明中大恒基与答辩人之间恶意串通

为了解决孩子上学问题，我找到中大恒基公司，希望能买到一套学区房。在与杨怀波签订合同之前，先后看了很多房子，因此对中关村周围的房子非常熟悉。b的房子在位置和总价款上都是我所能接受的，所以中大恒基带我看房之后，很快便决定购买此房。我与中大恒基之间只是买房人与中介公司的简单关系。b认为我与中大恒基恶意串通，却没有提供任何证据证明，因此缺少最基本的证据。

**房屋买卖合同纠纷的管辖权篇二**

卖方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号：\_\_\_\_\_\_\_

买方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号：\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下协议条款。

一、甲方房屋(如有共有权人，甲方已经取得了共有权人对转让该房屋的一致同意)坐落于建筑面积\_\_平方米，房屋用途为\_\_。

二、双方商定该房屋转让价格为：总金额\_\_万元

(大写：拾万仟佰拾元整)。

三、乙方于\_\_年\_\_月\_\_日向甲方支付首付款\_\_万元

(大写：拾万仟佰拾元整)。

待房屋过户后公积金贷款支付剩余房款\_\_万元

(大写：拾万仟佰拾元整)

乙方保证房屋过户后一个月内付清余款。

四、甲方应于乙方付清全部房款之时，将上述房屋及全部钥匙交付乙方，并在双方在场的情况下由乙方对房屋进行接收。接收后房屋的占有、使用、收益和处分权利归乙方行使，该房屋所发生的物业管理费、水费、电讯费、网费等相关费用由乙方负责支付。

五、甲方负责将该房屋所有权更改给乙方所有。办理产权时所发生的相关费用由乙方承担。

六、甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，有关按揭、抵押债务、税项及租金等，甲方均在交易前办妥。交易后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任。

七、甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋不受他人合法追索。

甲方保证自己对该转让房屋拥有处分权，并保证不管以后房价如何上涨，绝不反悔。

八、除人力不可抗拒的自然灾害等特殊情况外，甲方如未按本合同规定的时间将房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约利息。甲方保证在房款付清时，将房屋交付乙方，否则乙方有权追究甲方责任。

九、甲方及配偶共同拥有一套住房，办理房产证所产生的费用，全部由乙方承担。若甲方及配偶拥有两套及以上住房，所发生的相关费用，全部由甲方承担。

十、本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

十一、本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_

乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_

\_\_年\_\_月\_\_日

甲方(出卖人)：

身份证号码：

乙方(买受人)：

身份证号码：

现有甲方在敦厚村委修形村一宅基地，面积约200平方米的一块土地上建房造屋后转让于乙方，该块地为集体土地，现经双方协商达成如下协议。

一、该房屋为七层，乙方购买的房屋为该单元的西半个单元，从地起第二层，住房加楼梯间的面积为125平方米，楼上为赵厚芳，楼下为车库，东面为刘传燕房屋，南面为刘传燕房屋，西面为敦厚村房屋，北面为县妇幼保健院。柴间为该栋楼的北面，楼梯间起第二间，面积为平方米，东面为，南面为，西面为，北面为。总面积为平方米，总计人民币为壹拾柒万元整。

二、该房屋为砖混结构，甲方必须达到国家建筑标准(乙方有权请质检人员检查质量)，若有质量问题，必须由甲方维修，维修由甲方负责。

三、本协议签订之日起，甲方将该房和柴间的使用、出租、买卖、占有、公摊面积等权利一转让给乙方，永远有乙方所有，如以后可以办理集体转国有土地的手续，则甲方应积极配合乙方办理，办理所涉税收和费用均由乙方承担。

四、该房屋转让后，如政府规划需要拆迁，所得补偿款按本栋楼各户购房所占面积统一分摊。

五、甲方负责水、电到户(开房费由乙方负责)负责安装室内铝合金门窗和进户门。

六、乙方必须预付购房金计人民币壹拾贰万元整，剩下的在办好土地证和房产证后全部付清。

七、此协议一式两份，甲乙双方各执一份，签字生效，望双方自觉遵守，否则，出现问题由造成方负全部责任。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

出租方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，以下简称甲方。

承租方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，以下简称乙方。

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确甲、乙双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 房屋概况

甲方将自有的坐落在\_\_\_\_市\_\_\_\_街\_\_\_\_巷\_\_\_号\_\_\_\_\_\_(小区)\_\_\_栋\_\_\_单元\_\_\_楼\_\_\_号的房屋\_\_\_间(套)，建筑面积\_\_\_平方米、使用面积\_\_\_平方米，类型\_\_\_出租给乙方作\_\_\_使用。装修及设备情况：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第二条 租赁期限

租赁期共\_\_\_个月，甲方从\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起将出租房屋交付乙方使用，至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日收回。

乙方有下列情形之一的，甲方可以终止合同，收回房屋：

1.擅自将房屋转租、分租、转让、转借、联营、入股或与他人调剂交换的;

2.利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益的;

3.拖欠租金\_\_个月或空置\_\_月的。

合同期满后，如甲方仍继续出租房屋的，乙方拥有优先承租权。

租赁合同因期满而终止时，如乙方确实无法找到房屋，可与甲方协商酌情延长租赁期限。

第三条 租金、交纳期限和交纳方式

甲乙双方议定月租金\_\_\_元，交纳方式为\_\_\_\_支付，计人们币(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(元)由乙方在\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日交纳给甲方。先付后用。以后每个\_\_\_月付款一次，应在付款期末前\_\_\_天支付。

第四条 租赁期间的房屋修缮

甲方对出租房屋及其设备应定期检查，及时修缮，做到不漏、不淹、三通(户内上水、下水、照明电)和门窗好，以保障乙方安全正常使用。乙方应当积极配合。

第五条 租赁双方的变更

2.乙方需要与第三人互换用房时，应事先征得甲方同意，甲方应当支持乙方的合理要求。

第六条 乙方必须遵守当地暂住区域内的各项规章制度。按时交纳水、电气、收视、电话、卫生及物管等费用。乙方的民事纠纷均自行负责。水、电、气底数各是：水\_\_\_\_吨，电\_\_\_\_度，气\_\_\_\_方。

第七条 甲方收乙方押金\_\_\_\_元，乙方退房时，结清水、电、气费，交还钥匙后，由甲方退还乙方押金\_\_\_\_元。

第八条 违约责任

1.甲方未按本合同第一、二条的约定向乙方交付符合要求的房屋，负责赔偿\_\_\_元。

2.租赁双方如有一方未履行第四条约定的有关条款的，违约方负责赔偿对方\_\_\_元。

3.乙方逾期交付租金，除仍应补交欠租外，并按租金的\_\_\_%，以天数计算向甲方交付违约金。

4.乙方擅自将承租房屋转给他人使用，甲方有权责令停止转让行为，终止租赁合同。同时按约定租金的\_\_\_%，以天数计算由乙方向甲方支付违约金。

5.本合同期满时，乙方未经甲方同意，继续使用承租房屋，按约定租金的\_\_\_%，以天数计算向甲方支付违约金后，甲方仍有终止合同的申诉权。

第九条 免责条款

1.房屋如因不可抗拒的原因导致损毁或造成乙方损失的，甲乙双方互不承担责任。

2.因市政建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲乙双方造成损失，互不承担责任。

因上述原因而终止合同的，租金按实际使用时间计算，多退少补。

第十条 争议解决的方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决;协商不成时，任何一方均可向房屋租赁管理机关申请调解，调解无效时，可向经济合同仲裁委员会申请仲裁，也可向人民法院起诉。

第十一条 其他约定事宜

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十二条 本合同未尽事宜，甲乙双方可共同协商。

本合同一式2份，甲乙方各执1份。从签字之日起生效，到期自动作废。

甲方(签字盖章) 乙方(签字盖章)

身份证号码： 身份证号码：

联系电话： 联系电话：

住址： 住址：

日期：

甲方(出卖人)： 身份证件号码：

乙方(买受人)： 身份证件号码：

甲乙双方经过有好协商，就房屋买卖一事，在平等、自愿、诚实信用的前提下，达成如下协议：

第一条 甲方自愿将其房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋具体状况，并自愿买受该房屋。该房屋具体状况如下：

(二)出售房屋的所有权证证号为;

(三)房屋平面图及其四至见房产证; 该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让。 该房屋的相关权益随该房屋一并转让。 出卖人还应当将附属于该房屋的阳台、走道、楼梯、电梯、楼顶、装修、卫生间、院坝、其他设施、设备，转让给买受人，其转让价格已包含在上述房屋的价款中，不再另行支付价款。

第二条 甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋没有设定担保、没有权属纠纷，保证该房屋不受他人合法追索。

第三条计价方式与价款 按建筑面积计算价款，房屋单价为人民币每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额人民币 元整;房价款的支付方式、支付时间为： 乙方在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前付给甲方定金(人民币)\_\_\_\_\_\_\_(大写)

元，(小写)

元。该定金条款的约定，受《中华人民共和国合同法》条款的调整。 上述定金在乙方最后一次付款时充抵房款。

第四条房屋价款乙方分三期付给甲方：

第一期：在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，付人民币\_\_\_\_\_\_\_ 万元;

第三期：在交付房屋之日，付清尾款人民币\_\_\_\_\_\_\_ 万元。 每期付款，甲方收到后出具收据。

第五条

1、甲、乙双方定于 \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日正式交付该房屋;甲方应在正式交付房屋前腾空该房屋。

2、双方定于

前向有关部门申请办理相关附属设施和相关权益的更名手续。

3、甲方应在

前将其落户于该房屋的户籍关系迁出。

4、甲方未按规定履行以上义务的，则按下列约定承担违约责任：

第六条 甲、乙双方确认，虽然房屋所有权证未作记载，但依 法对该房屋享有共有权的权利人均已书面同意将该房屋出售给乙方。

第七条 甲、乙双方同意，双方应于本合同生效之日起\_\_\_\_日内到房地产主管部门办理过户手续。 在办理房屋产权及土地使用权移转过户登记时，甲方应出具申请房屋产权移转给乙方的书面报告及主管部门要求的其它文件。如需要甲方出面处理的，不论何时，甲方应予协助。如因甲方的延误，致影响过户登记，因而遭受的损失，由甲方负赔偿责任。

第八条承担违约责任。并在乙方领取《房屋所有权证》后，按有关规定向土地管理部门申请办理该房屋土地使用权变更手续。 该房屋土地使用权的变更手续按下列约定办理： 该房屋土地使用权为出让取得，其土地使用权证证载权利和相关出让合同的权利、义务一并转让给乙方。 该房屋土地使用权为划拨取得，根据有关规定，其转让需交纳土地出让金或土地收益金;双方约定，该费用由 甲方承担乙方承担 。 除本条第二款已有约定外，办理以上手续应当缴纳的税费，由 甲、乙双方按国家规定各自承担 。

第八条 甲方如不按合同规定的日期办理房产过户以及交付房屋，每逾期1天按房价的总额3%计算违约金给与乙方。逾期 超过3个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿所付房价款同额的赔偿金给乙方。

第九条、乙方全部或一部分不履行本合同约定的日期给付房价款时，其逾期部分，乙方应加付按日3%计算的违约金给与甲方。逾期超过3个月时，甲方有权解除本合同。

第十条 甲、乙双方向房屋权属登记机关申请所有权转移登记，登记机关准予登记的，则双方提出申请的时间为该房屋所有权按的转移时间。

第十一条 该房屋毁损、灭失的风险自房屋正式交付之日起转移给乙方。

第十二条 该房屋正式交付时，物业管理、水、电、燃气、有线电视、通讯等相关杂费，按下列约定处理：

第十三条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本契约的附件均为本契约不可分割的`部分。

第十四条 甲、乙双方在履行本合同中若发生争议，应协商解决。协商不成的，由房屋所在地人民法院起诉管辖 。

第十五条 本合同一式 \_\_\_\_\_\_\_份。其中甲方留执 \_\_\_\_\_\_\_份，乙方留执\_\_\_\_\_\_\_ 份，为申请房屋所有权转移登记提交房屋权属登记机关一份。均具有相同的法律效力。

第十六条 本合同自甲乙双方签订之日自之日起生效。

甲方(签章)：

乙方(签章)： 地 址：

地 址： 现住址：

现住址： 联系电话：

联系电话： 签约日期：

签约日期：

甲方为\_\_\_\_\_\_省\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区/镇\_\_\_\_\_\_\_\_居民

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，经协商一致，达成如下条款：

第一条 房屋情况

该房屋农村集体土地使用证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 房屋座落：\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_村。设计用途居民自住用房 ，建筑结构 ，建筑层数为\_\_\_\_层。建筑面积\_\_\_\_\_平方米。

该房房土地来源为：农村集体土地划拨 ，房屋建于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年使用至今为\_\_\_\_\_\_年。

第二条 该房屋价款规定

该房屋按照协商以总价计算，价款为\_\_\_\_\_\_\_万元，计\_\_\_\_\_\_\_元(大写)

第三条 房屋交付日期

经双方签订合同后，乙方付清甲方房款\_\_\_\_\_\_\_日内方可交付。甲方在将房屋交付乙方时如遇不可抗力(如自然灾害及其他不可抗力)时，且不能履行合同，双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1、变更合同

2、解除合同

第四条 乙方付款形式及付款时间

如甲方无异议，乙方将在合同签订\_\_\_\_\_\_\_日内按一次性付款形式付款。

第五条 甲方逾期交付商品房的处理：

如超过上述约定期限的，乙方有权按照下述约定，追究甲方违约责任，约定为：

合同继续履行。甲方应支付乙方已付款利息，利息自合同约定甲方应交付房屋之日次日起至实际交付房屋之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应每日按房屋价款的万分之七向乙方支付违约金。

第六条 乙方逾期付款的处理

如超过上述约定期限的，甲方有权按照下述约定，追究乙方违约责任，约定为：

合同继续履行。乙方应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，乙方还应每日按房屋价款的万分之七向甲方支付违约金。

第七条 房屋质量及保修责任

甲方交付的房屋的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺(特别是房屋主体结构的质量需要达到国家关于房屋居住的要求)，未达到国家规定标准和承诺的，甲方应承担责任。乙方在房屋主体结构完好情况下，承担维修责任。

第八条 房屋及其土地使用权力延伸的规定

该房屋及其土地使用权利由甲方保证为本人所有，且甲方于\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日按照合同规定将所属房屋售于乙方。乙方作为购买者享有该房屋及其土地使用的一切权利，且双方需声明乙方在购买该房屋后，拥有对于房屋及与其不可分割的土地的任何处置权利(包括被征用、改造、迁移产生的赔偿或者其他形式所产生的赔偿均由乙方所得，与甲方无任何关系，且甲方后代不得对乙方及其后代进行追偿)。

该合同由双方所在村委会给予认可，甲方应将该房屋的农村集体土地使用证转交于乙方，乙方在法律规定和适当机会下将其作废，并在村委会的证明和市/区政府规定的条件下重新办理乙方对于该房屋的农村集体使用证。

第九条 公证人的规定

本合同在\_\_\_\_\_\_\_\_省\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_村村委会的公证下签订，双方对于村委会的公证给与肯定和赞成。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**房屋买卖合同纠纷的管辖权篇三**

、如何理解最高人民法院《

关于

贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》(以下简称“《意见》”)第五十六条的规定《意见》第五十六条规定：“买卖双方自愿、并立有契约，买方已交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有

其他

违法行为，只是买卖手续不完备的，应认为买卖关系有效，但应着其补办房屋买卖手续”。关于该条的适用，最高人民法院在1987年《关于曹根田与张仁吉房屋买卖纠纷案件如何适用政策、法律的请示报告》中已作出批复：《意见》第五十六条的精神只适用于解决《城市私有房屋管理条例》实施前的历史遗留问题。《条例》实施后，人民法院审理这类案件，即应严格按照《条例》的规定办理。我国《城市私有房屋管理条例》已于1983年12月17日发布实施，故在此前有关房屋买卖纠纷的解决，适用《意见》第五十六条的规定，此后的有关纠纷应严格按照《条例》的规定办理。

二、房屋买卖合同应采取何种形式《合同法》第十条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采取书面形式的，应当采取书面形式”。对房屋买卖合同应采用何种形式才有效，目前意见不一。有人认为书面形式的合同才有效，但也有人认为在合同其他要件满足的条件下，只是口头形式的合同也有效。要弄清楚这个问题，首先要认识到在我国房屋买卖合同是法律许可唯一以不动产为标的物的特殊买卖合同。所谓“特殊”，是因为房屋买卖合同除了具有买卖合同的一般特征外，还具有以下特性：1、房屋买卖合同的标的物是特指作为商品进入市场流通的房屋;2、房屋买卖合同是转移房屋所有权和宅基地使用权的协议;3、房屋买卖是就房屋不动产所进行的交易，其法律调整不仅适用合同法，而且适用有关不动产的法律、行政法规。其次，我国《城市房地产管理法》第四十条规定：“房地产转让，应当签订书面转让合同……”。《城市私有房屋管理条例》第七条规定：“办理城市私有房屋所有权登记或转移、变更登记手续时，须按下列要求提交证件：……(二)购买的房屋，须提交原房屋所有权证、买卖合同和契证……”。据此，可以看出，我国对城市私有房屋的买卖其合同形式的规定是应当采用书面形式，而不是口头形式。那么，对农村房屋买卖合同又是如何规定的呢?目前，有关法律、法规没有明确的规定，这不能不说是立法上的一个漏洞。但对究竟应采取何种形式，并非不能找到依据。最高人民法院于1992年7月9日对《关于范怀诉郭明华房屋买卖纠纷一案的请示报告》的批复中指出：“房屋买卖系要式法律行为，农村的房屋买卖也应具备双方订立书面契约、中人证明，按约交付房款以及管理房屋的要件;要求办理契税或过户手续的地方，还应依法办理该项手续后，方能认定买卖有效”。从以上法律、法规及司法解释的规定可以看出，房屋买卖合同是要式合同，必须采用书面形式才能成立。但对此也不能绝对化，根据我国《合同法》第三十六条规定：“法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式，当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立”。故在此种情形下，合同也能成立。

三、如何理解《合同法》第四十四条的规定《合同法》第四十四条规定：“依法成立的合同，自成立时生效。法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定”。《城市房地产管理法》和《城市私有房屋管理条例》的有关规定指出，买卖房屋必须在办理过户登记手续后，其所有权的变更方生效。此处的“登记”与《合同法》第四十四条规定的“登记”是否一个意思，笔者认为，此“登记”并非彼“登记”。《合同法》第四十四条中的“登记”指对合同本身进行登记，相当于登记备案的意思。某些法律、行政法规规定合同的生效要经过特别程序后才产生法律效力，如我国的中外合资经营法、中外合作经营法规定，中外合资经营合同、中外合作经营合同必须经过有关部门的审批后，才具有法律效力。最高人民法院关于《合同法》的解释第九条规定，法律、行政法律规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记手续的，人民法院应当认定该合同未生效。从这一规定也可看出，《合同法》第四十四条中所规定的“登记”，是对合同本身的登记，未履行登记手续，则该合同属于效力待定合同。

四、如何理解房屋过户登记对房屋买卖合同效力的影响对买卖双方签订书面房屋买卖合同，按约定交付房款及管理房屋，但未办理过户登记，该房屋买卖合同是否有效。有人认为，应在办理过户登记后合同才生效，其理由一是《合同法》第四十四条第二款的规定;二是未办理过户登记则所有权尚未发生转移。从上文的分析可以看出，以第一种理由来否定合同的效力是站不住脚的。但究竟如何理解过户登记与合同效力的关系?我国《土地管理法》第十二条及其《实施条例》第六条规定，土地使用权的变更，自变更登记之日起生效。《房地产管理法》第三十五条、《城市私有房屋管理条例》第六条规定，房地产转让，当事人应当办理权属变更登记。从这些规定可以看出，依法律行为而使不动产物权发生变动的，以绝对办理登记为必要，如不进行登记，即使有物权变动的事实，但在法律上也绝对不产生物权变动的`效力。《合同法》第一百三十三条规定：“标的物的所有权自标的物交付时起转移，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外”。同时该法第一百三十五条规定：“出卖人应当履行向买受人交付标的物或者交付提取标的物单证，并转移标的物所有权的义务”。从这两条的规定可以看出，房屋买卖合同的出卖人负有向买受人交付房屋并转移所有权的义务，合同是否有效与所有权是否转移即办理过户登记手续无必然联系。法律法规规定或合同约定的单方责任未履行成不得成为合同无效的理由。因为这些责任的实际负担人不是仅向合同对方当事人承诺履行，更主要的是应向有关行政主管部门履行。而这些责任与合同密切相关，履行这些责任既是合同一方当事人应该履行的合同义务，又是对方开始履行合同的基础保障。因此，这些是合同有效情况下当事人应当履行的合同义务，而不是合同是否有效的构成要素，并不能因该义务的履行与否而决定合同的效力。最高人民法院在不久前发布实施的《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第六条规定：“当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规办理登记备案手续为由请求合同无效的，不予支持”。此规定指出，对商品房买卖合同的登记备案问题，应当属于行政管理部门的一种合同管理措施，不是确认合同效力的必要条件。《解释》对此予以明确，避免了司法审判权与行政管理权之间的冲突。从这一解释的精神也可以看出，房屋买卖合同中房屋过户登记与否对合同本身的效力并无影响，故前面所说的第二种理由也不正确。

五、非农村集体经济组织的成员能否购买该组织成员的房屋在城镇周边地区，具有城镇户口的人购买周边地区农村住房的现象较为普遍。法律对能否买卖并未明确禁止，但因涉及到宅基地使用权的变更，故该买卖合同又具有特殊性，我国《土地管理法》规定，宅基地属于农民集体所有，农村村民一户只能拥有一处宅基地，农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。农村房屋买卖涉及到土地使用权的转移和变更，故审查买卖是否有效要看其房屋宅其地使用权的转移是否经过合法批准。农村房屋所有权及土地使用权的转移，一般应以合同的实际履行为标志，必须经当地土地所有者村、组同意才发生法律效力。

**房屋买卖合同纠纷的管辖权篇四**

房屋买卖在人们生活中较为普遍发生，为此而产生的纠纷及诉讼也较多，其中涉及的主要问题是对合同效力的认定，笔者据此谈点看法。

一、如何理解最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》(以下简称“《意见》”)第五十六条的规定。

《意见》第五十六条规定：“买卖双方自愿、并立有契约，买方已交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完备的，应认为买卖关系有效，但应着其补办房屋买卖手续”。关于该条的适用，最高人民法院在1987年《关于曹根田与张仁吉房屋买卖纠纷案件如何适用政策、法律的请示报告》中已作出批复：《意见》第五十六条的精神只适用于解决《城市私有房屋管理条例》实施前的历史遗留问题。《条例》实施后，人民法院审理这类案件，即应严格按照《条例》的规定办理。我国《城市私有房屋管理条例》已于1983年12月17日发布实施，故在此前有关房屋买卖纠纷的解决，适用《意见》第五十六条的规定，此后的有关纠纷应严格按照《条例》的规定办理。

二、房屋买卖合同应采取何种形式

《合同法》第十条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采取书面形式的，应当采取书面形式”。对房屋买卖合同应采用何种形式才有效，目前意见不一。有人认为书面形式的合同才有效，但也有人认为在合同其他要件满足的条件下，只是口头形式的合同也有效。要弄清楚这个问题，首先要认识到在我国房屋买卖合同是法律许可唯一以不动产为标的物的特殊买卖合同。所谓“特殊”，是因为房屋买卖合同除了具有买卖合同的一般特征外，还具有以下特性：1、房屋买卖合同的标的物是特指作为商品进入市场流通的房屋;2、房屋买卖合同是转移房屋所有权和宅基地使用权的协议;3、房屋买卖是就房屋不动产所进行的交易，其法律调整不仅适用合同法，而且适用有关不动产的法律、行政法规。

其次，我国《城市房地产管理法》第四十条规定：“房地产转让，应当签订书面转让合同……”。《城市私有房屋管理条例》第七条规定：“办理城市私有房屋所有权登记或转移、变更登记手续时，须按下列要求提交证件：……(二)购买的房屋，须提交原房屋所有权证、买卖合同和契证……”。据此，可以看出，我国对城市私有房屋的买卖其合同形式的规定是应当采用书面形式，而不是口头形式。那么，对农村房屋买卖合同又是如何规定的呢?目前，有关法律、法规没有明确的规定，这不能不说是立法上的一个漏洞。但对究竟应采取何种形式，并非不能找到依据。最高人民法院于1992年7月9日对《关于范怀诉郭明华房屋买卖纠纷一案的请示报告》的批复中指出：“房屋买卖系要式法律行为，农村的房屋买卖也应具备双方订立书面契约、中人证明，按约交付房款以及管理房屋的要件;要求办理契税或过户手续的地方，还应依法办理该项手续后，方能认定买卖有效”。从以上法律、法规及司法解释的规定可以看出，房屋买卖合同是要式合同，必须采用书面形式才能成立，但对此也不能绝对化，根据我国《合同法》第三十六条规定：“法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式，当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立”。故在此种情形下，合同也能成立。

三、如何理解《合同法》第四十四条的规定

《合同法》第四十四条规定：“依法成立的合同，自成立时生效。法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定”。《城市房地产管理法》和《城市私有房屋管理条例》的有关规定指出，买卖房屋必须在办理过户登记手续后，其所有权的变更方生效。此处的“登记”与《合同法》第四十四条规定的“登记”是否一个意思，笔者认为，此“登记”并非彼“登记”。《合同法》第四十四条中的“登记”指对合同本身进行登记，相当于登记备案的意思。某些法律、行政法规规定合同的生效要经过特别程序后才产生法律效力，如我国的中外合资经营法、中外合作经营法规定，中外合资经营合同、中外合作经营合同必须经过有关部门的审批后，才具有法律效力。最高人民法院关于《合同法》的解释第九条规定，法律、行政法律规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记手续的，人民法院应当认定该合同未生效。从这一规定也可看出，《合同法》第四十四条中所规定的“登记”，是对合同本身的登记，未履行登记手续，则该合同属于效力待定合同。

四、如何理解房屋过户登记对房屋买卖合同效力的影响

对买卖双方签订书面房屋买卖合同，按约定交付房款及管理房屋，但未办理过户登记，该房屋买卖合同是否有效。有人认为，应在办理过户登记后合同才生效，其理由一是《合同法》第四十四条第二款的规定;二是未办理过户登记则所有权尚未发生转移。从上文的分析可以看出，以第一种理由来否定合同的效力是站不住脚的。但究竟如何理解过户登记与合同效力的关系?我国《土地管理法》第十二条及其《实施条例》第六条规定，土地使用权的变更，自变更登记之日起生效。《房地产管理法》第三十五条、《城市私有房屋管理条例》第六条规定，房地产转让，当事人应当办理权属变更登记。从这些规定可以看出，依法律行为而使不动产物权发生变动的，以绝对办理登记为必要，如不进行登记，即使有物权变动的事实，但在法律上也绝对不产生物权变动的效力。《合同法》第一百三十三条规定：“标的物的所有权自标的\'物交付时起转移，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外”。同时该法第一百三十五条规定：“出卖人应当履行向买受人交付标的物或者交付提取标的物单证，并转移标的物所有权的义务”。从这两条的规定可以看出，房屋买卖合同的出卖人负有向买受人交付房屋并转移所有权的义务，合同是否有效与所有权是否转移即办理过户登记手续无必然联系。法律法规规定或合同约定的单方责任未履行成不得成为合同无效的理由。因为这些责任的实际负担人不是仅向合同对方当事人承诺履行，更主要的是应向有关行政主管部门履行。而这些责任与合同密切相关，履行这些责任既是合同一方当事人应该履行的合同义务，又是对方开始履行合同的基础保障。

因此，这些是合同有效情况下当事人应当履行的合同义务，而不是合同是否有效的构成要素，并不能因该义务的履行与否而决定合同的效力。最高人民法院在不久前发布实施的《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第六条规定：“当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规办理登记备案手续为由请求合同无效的，不予支持”。此规定指出，对商品房买卖合同的登记备案问题，应当属于行政管理部门的一种合同管理措施，不是确认合同效力的必要条件。《解释》对此予以明确，避免了司法审判权与行政管理权之间的冲突。从这一解释的精神也可以看出，房屋买卖合同中房屋过户登记与否对合同本身的效力并无影响，故前面所说的第二种理由也不正确。

五、非农村集体经济组织的成员能否购买该组织成员的房屋

在城镇周边地区，具有城镇户口的人购买周边地区农村住房的现象较为普遍。法律对能否买卖并未明确禁止，但因涉及到宅基地使用权的变更，故该买卖合同又具有特殊性，我国《土地管理法》规定，宅基地属于农民集体所有，农村村民一户只能拥有一处宅基地，农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。农村房屋买卖涉及到土地使用权的转移和变更，故审查买卖是否有效要看其房屋宅其地使用权的转移是否经过合法批准。农村房屋所有权及土地使用权的转移，一般应以合同的实际履行为标志，必须经当地土地所有者村、组同意才发生法律效力。

**房屋买卖合同纠纷的管辖权篇五**

2024年11月7日，重庆市九龙坡区土地房屋权属登记中心收到以唐兰为卖方、程永莉为买方的《房屋买卖合同》、《房地产交易合同登记申请表》等关于唐兰所有房屋的房屋买卖材料，材料上均盖有“唐兰”字样私章，部分材料签有“唐兰”字样签名，重庆市九龙坡区土地房屋权属登记中心凭上述材料将登记在唐兰名下的房屋过户给了程永莉。2024年4月17日，唐兰以其从未与程永莉签订房屋买卖合同为由向法院提起行政诉讼。重庆市第一中级人民法院二审以主体不适格为由裁定驳回唐兰的起诉，并在裁判理由中认为：唐兰与程永莉盖章签订制式房地产买卖合同，经登记部门审查，获准房屋权属转移登记。2024年3月，唐兰向重庆市九龙坡区人民法院提起本案民事诉讼，请求确认房屋买卖合同无效，并判令程永莉将诉争房屋返还给唐兰。诉讼中，法院查明，上述“唐兰”的签名均为程永莉丈夫所签，“唐兰”字样的私章无法证明为唐兰所有。该案经一审、二审以及重庆高院再审，均在合同是有效还是与无效之间争议，重庆高院再审判决认为合同有效并据此驳回了唐兰的诉讼请求。唐兰不服，向检察机关申诉，2024年5月16日，最高人民检察院向最高人民法院提起抗诉。

最高人民法院再审认为，涉案合同不涉及有效与无效的问题，而是是否成立的问题。在双方当事人就合同关系是否成立存在争议的情况下，根据法律规定，应由主张合同关系成立的一方当事人承担举证责任，在“唐兰”签名被证实并非唐兰本人所签的情况下，程永莉不能证明“唐兰”字样的私章为唐兰本人所有并加盖时，应当承担举证不能的诉讼后果。行政裁定书认定的事实只能证明房管部门行政行为的合规性，并不能证明民事行为的成立，且多方面证据均证明唐兰并未签订《房地产买卖合同》，唐兰与程永莉之间没有就涉案房屋成立房屋买卖合同关系。据此最高人民法院判决程永莉向唐兰返还房屋。

该案庭审过程中，最高人民检察院首次接受当事人当庭质证，对于我国民事抗诉程序的丰富和发展具有重要意义。在该案的合同效力形态上，当事人在有效与无效之间争议，原审法院也在合同有效与无效之间裁判，但经审理发现涉案合同仅涉及是否成立的问题，并在此基础上正确运用合同成立的举证规则，合理分配举证责任，从而做到对当事人实体权利的保护，对于民事判决中举证责任的适用方法具有指导意义。

**房屋买卖合同纠纷的管辖权篇六**

协议解除。即当事人通过协商一致而解除合同的行为，实际上是以一个新合同解除旧合同。怎样写房屋租赁交易合同?下面小编给大家带来房屋租赁交易合同5篇,仅供参考,希望大家喜欢!

甲方;王日红

已方：唐延正

甲乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下合同条款：

1、甲方自愿将坐落在汗巴岭村兴林路七巷1——9号(建筑面积壹佰伍拾壹平方米，二层，杂房面积约贰拾平方米)房地产出卖给乙方(集体土地、建设用地使用证(94)第01033号，建设用地规划许可证(95)003号建设工程规划许可证(95)13号)。四界以证号上所标为准。

2、双方议定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币贰拾万元整(200000.00元)。付款方式，双方签定合同时一次性付清。

3、甲方保证该房屋合法，权属清楚，有合法的土地使用权，该房屋未办房产证手续，如乙方要办理手续，新产生的有关税费由乙方承担。甲方应积极配合乙方办理有关房屋过户手续。

4、甲方应在20\_\_年12月30日前将房产交付乙方，届时该房产应无任何争议，交付该房时，甲方不得损坏该房屋的结构。

5、合同签定后，如一方违反本合同条款，应向对方支付陆万元违约金。

6、本房屋买卖合同书一式两份，具有同等法律效力，自双方签字之日起生效。

甲方签字：乙方签字：

执笔人：在场人：

卖方(甲方):身份证号：

买方(乙方):身份证号：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买私有住房，达成如下协议：

注明：甲方于年月日以按揭的方式向元(大写：)。甲方已首付房款的，付款金额为。剩余，向银行股份有限公司支行，以按揭方式贷款购买。贷款期限为年。截止本合同签订之日已支付个月的贷款，每月为：元，共计：元。

现甲乙双方经充分协商，甲方自愿将按揭期间的房屋转卖给乙方。

甲乙双方现就按揭房屋买卖事宜签订条约如下：

一、甲方所售房屋位于河南省\_\_市区路(街)号的小区号楼单元楼户，为\_\_\_\_\_\_结构，建筑面积为平方米。

二、甲方所售房屋所有权证号为使用权证号为

买卖合同》编号为：，与银行签订按揭贷款合同编号：。

三、现甲方将以上所述按揭房屋转卖给乙方，双方商定总转让价格为人民币元(大写：)。

四、签订本合同时，乙方应向甲方支付甲方首付款元(大写：)。

五、该按揭房屋的土地使用权取得方式为出让取得，合同一经签订，该按揭房屋占用范围内的土地使用权随同按揭房屋同时转让。

六、甲方并将所有与按揭房屋相关凭证(原始购房合同、税单、缴款凭证等)及该房屋的钥匙交于乙方验收，并共同到房屋管理机关备案，公证处公证，以及到所属物业管理公司登记。

七、本合同签订之日起，自下个月由乙方按《个人购房借款合同(合同号：)》向银行支付月供。甲方应提供该房屋贷款月供银行卡及密码，每月按照银行规定时间打款至指定账号。(开户行：卡号：)。甲方在没有乙方授权的情况下，不得有变更或者挂失该卡，无权处置该卡内的资金。

八、该房屋能够办理房产过户手续时(以开发商通知为准等情形)，甲方应负责提前归还该房屋的银行按揭贷款及息，迅急办理解押手续，所有产生的费用应有甲方负责缴纳;甲方办理完产权证后应在十日内为乙方办理过户手续，过户完成后乙方向甲方支付购房余款。甲方如果在此期限内不能办好房产相关手续，视为甲方违约。

九、甲方应就该房屋的所处环境、用途、内部结构、状态、设施、质量等现状、情况如实告知乙方，并无任何隐瞒。

十、甲方保证上述房屋产权清晰无争议，除银行按揭外无任何担保抵押及房产瑕疵，若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责清理，并承担民事诉讼责任，由此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。

十一、本合同签订后即对甲乙双方产生法律约束力，在乙方办理过户之前甲方不得向乙方主张对房屋的所有权，也不得向第三人公示对此房屋享有所有权，更不得再次出售该房屋。

十二、房屋在乙方付清余款期间，因自然升值，贬值，由乙方享受利益和承担风险，甲方不得从中干涉。

十三、甲方中途违约，应支付乙方以该房屋总价款30%的违约金，另以乙方实支总款按银行同期5年定期利率的四倍支付乙方资金占用费。

十四、甲方因其违约行为承担违约责任后，应当继续履行合同，不能以自身违约行为要求解除合同。甲方支付约定违约金后，乙方可指定期限要求甲方继续履行合同义务，甲方未按期履行义务仍应按合同约定承担相应违约责任。

十五、上述房产办理过户手续所需缴纳的费用由乙方承担，甲方应当无条件协助提供乙方办理与过户有关的相关手续。

十六、本合同在履行中若发生争议，双方应采取协商办法解决。协商不成，可向双方共同约定的管辖法院\_\_人民法院起诉。十七、本合同经双方签章即生效，须共同遵守。本合同未尽事项，可另行议定，其补充协议经双方签章后与本合同具有同等效力。

本合同一式叁份，甲、乙双方各执一份，相关部门存档一份。

甲方(签章)：共有权人：地址：

联系电话：

乙方(签章)：

地址：

联系电话：

年月日

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方(出卖人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：

住址：

乙方(买受人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：

住址：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就房屋买卖事宜达成如下协议：

第一条 房屋的基本情况

甲方房屋(以下简称该房屋)坐落于;位于第\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，共\_\_\_\_\_\_\_\_\_(套/间)，房屋结构为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(其中实际建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)，房屋用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_;房屋所有权证号为。该房屋平面图见本合同附件一，该房屋内部附着设施见附件二。

该房屋附属的设施设备、装饰装修、相关物品随房屋一并转让。

第二条 土地使用权性质

1、该房屋相应的土地使用权取得方式为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、土地使用权年限自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月日止。以划拨方式取得土地使用权的房地产转让批准文件号为。

第三条 价格

按(总建筑面积/实际建筑面积)计算，该房屋售价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写：元整)，每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

第四条 付款方式

1、乙方应于本合同签订之日向甲方支付定金\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写：元整)，签订之后日内向甲方支付首付款元(大写：元整)，余款元(大写：元整)在房屋过户手续办理完毕之日付清。

2、乙方所付定金将在最后一期付款时冲抵，支付方式为以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种：

(1)现金;

(2)转账。

第五条 交房期限

甲方应于\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前，将该房屋交付乙方，并保证该房屋在交付时符合约定的状态。

第六条 乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按本合同第四条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期付款有权追究违约利息。自本合同规定的应付款限期之次日起至实际付款之日止，月利息按\_\_\_\_\_\_\_\_\_计算。

第七条 甲方逾期交付房屋的违约责任

1、甲方如未按本合同第五条规定的期限将该房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约利息。按本合同规定的交付期限的次日起至实际交付之日止，月利息在\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月内按\_\_\_\_\_\_\_\_\_利率计算;自第\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月起，月利息则按\_\_\_\_\_\_\_\_\_利率计算。

2、逾期超过\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月，则视为甲方不履行本合同，乙方有权按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种约定，追究甲方的违约责任。

(1)解除合同，甲方按乙方累计已付款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金。乙方实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿。

(2)甲方按乙方累计已付款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金，合同继续履行。

第八条 关于产权登记的约定

自甲方实际交付该房屋之日起，甲方应无条件协助乙方在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属变更登记手续。如因甲方的原因造成乙方不能在双方实际交接之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内取得房地产权属证书，乙方有权解除合同并提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的\_\_\_\_\_\_\_%赔偿乙方损失。

第九条 保证

1、甲方保证有权签署并有能力履行本合同。

2、甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，也不存在按揭、抵押债务、税项及租金等债务纠纷，质量符合国家有关规定，符合房屋出售的法定条件。交易后如有上述纠纷，由甲方承担全部责任，与乙方无关。

3、甲方保证在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

第十条 税费的缴纳

因本房屋所有权转移所发生一切税费(包括但不限于土地增值税、契税等)，除双方另有约定外，均按国家的有关规定由交纳。

第十一条 费用交接时间

水、电、煤气、物业、供暖等各项费用的交接日期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，甲方保证于交接日之前将上述费用结清，与乙方无关。

第十二条 通知

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_(当面送交、邮寄、传真、邮件等)方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下：甲方：;乙方：。

3、一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方;否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第十三条 合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内(书面通知发出\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内)签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第十四条 争议的处理

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解;协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

(1)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(2)依法向人民法院起诉。

第十五条 补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十六条 合同的效力

1、本合同自甲、乙双方或其授权代表人签字并摁手印之日起生效。

2、本协议一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。该房屋所在地的房地产产权登记机关备案份。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日 \_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

甲方(出卖人)：\_\_\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_

工作单位：\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_

乙方(买受人)：\_\_\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_

工作单位：\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_

就甲方出售、乙方受让甲方名下\_\_\_\_\_\_\_房屋一事，经甲、乙双方友好协商，达成如下协议，以咨双方共同遵守。

第一条：出售房屋的基本情况

甲方房屋位于：\_\_\_\_\_\_\_;建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_;房屋所有权证号为：\_\_\_\_\_\_\_。

本房屋为央产房或经济适用房、房改房，甲方已取得上市出售备案表，可以合法出售。

本房屋用于自住，未出租，无它项权利设置;

或，本房屋用于出租，租期\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日终止，承租人已书面声明放弃优先购买权，不购买此房。(附声明附件)

或，本房屋的共有权人\_\_\_\_\_\_\_，其已书面声明放弃优先购买权，不购买此房。(附声明附件)

第二条：成交价格

经甲、乙双方友好协商，本房屋成交价为人民币\_\_\_\_\_\_\_。

第三条：付款方式

采取一次性付款;

或分期付款，具体付款时间：\_\_\_\_\_\_\_。

第四条：房屋实际交付时间

甲方于\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日前将房屋腾空，交付乙方占有使用。在此之前，乙方无权要求提前交房。

第五条：付款时间与产权过户时间

经双方友好协商，甲、乙双方约定在\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日共同办理产权过户，具体方式如下：

第六条：房屋交付时的状况

具体见附件。

第七条：物业管理等相关费用的承担

房产过户前的水、电等实际发生的费用及物业费用等由甲方承担;交付后由乙方承担。在房屋过户之前前往小区物业管理部门办理物业交接。

第八条;违约责任

如因乙方原因(房管局的工作安排或不可抗力除外)造成过户迟延的，每逾期一日，乙方向甲方交付房屋总价\_\_\_\_\_\_\_的违约金;如逾期超过\_\_\_\_\_\_\_天仍无法办理产权过户或乙方违约不协助办理过户的，甲方有权要求单方解除合同，并要求乙方支付房屋总价款\_\_\_\_\_\_\_的违约金。

如甲方未按约定日期腾房交付房屋的，每逾期一日，甲方应向乙方交付房屋总价\_\_\_\_\_\_\_的违约金;如逾期超过\_\_\_\_\_\_\_天，乙方有权要求腾房，行使房屋的所有权。

如乙方未按约定方式交付房价总款(银行正常工作安排或不可抗力除外)，每逾期一日，乙方应向甲方交付房屋总价\_\_\_\_\_\_\_的违约金;如逾期超过\_\_\_\_\_\_\_天仍未交付房价总款或拒绝交付的，甲方有权要求单方解除合同，并要求乙方支付房屋总价款\_\_\_\_\_\_\_的违约金。

第九条：争议的解决

双方在履行协议中的争议应先协商解决;如协商不成，任何一方均有权向有管辖权的法院提起诉讼或向北京仲裁委员会提起仲裁(选择其一)。

第十条：定金条款

签订本协议时，乙方向甲方交付定金人民币\_\_\_\_\_\_\_万元整，此定金在支付房价款时实际充抵。

本协议共\_\_\_\_\_\_\_页，自双方签字之日起生效。

本协议一式三份，双方各执一份，办理过户时交房管局一份，具有同等法律效力。

甲方(委托代理人)：\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

附：

1、甲方身份证复印件一份;

2、乙方的身份证复印件一份;

3、交易房产证复印件一份;

4、房屋交付时财产清单一份;

5、承租人声明一份或共有人声明一份等。

甲方：(房屋卖方)

身份证号码：

乙方：(房屋买方)

身份证号码：

经甲乙双方平等协商，就甲方所有的房屋一套(以下简称“房屋”)卖给乙方，本着平等互利、公平交易原则达成以下合同：

一、房屋情况 房屋坐落于\_\_\_\_区 路 号 栋 单元，建筑面积 平方米。此房屋在本次房屋买卖前系甲方所有，在本次房屋买卖前此房屋所有费用(包括房屋集资款或购房款、所产生的税费、水电气搭户费、大修基金等)由甲方承担，或由乙方在交易款中扣除代为交纳。 该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让，该房屋的相关权益随该房屋一并转让。 甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋没有设定担保、抵押、没有权属纠纷，保证该房屋不受他人合法追索。

二、本房屋价款元(大写：元整)。在签订本合同之日由乙方付款元(大写：元整)，余款 元(大写：元整)在甲方本房屋房产证过户给乙方\_\_\_\_日内付清。此次房屋买卖产权过户费用由乙方承担。付款以甲方收据或银行转账凭据为凭。

三、签订本合同乙方第一次付款之日，甲方应向乙方交付本房屋的钥匙、甲方购房合同、甲方交纳房款凭据及相关票据资料等。

四、本房屋产权证办理两年后(随国家相关政策及时调整)，甲方应在一个月内积极配合乙方办理本房屋产权过户手续。如甲方有意推诿或超出一个月视为甲方违约，乙方可提出退房，甲方应按违约时房屋市价、装修费用、家具电器和违约金 元(大写：元整)赔偿给乙方;如乙方在办理产权过户\_\_\_\_日(48小时内)不能付清余款，视为乙方违约，甲方可收回房屋所有权另行处置，房屋装修损失和相关费用由乙方自行承担。

五、如遇国家政策调整，发生不可逆转的39;情况至本房屋不能过户到乙方名下，乙方承担相关风险，甲方不承担责任。

六、如在过户前甲乙双方当事人发生意外，至使其不能履行或偿失履行能力，可由其继承人或代理人继续执行本合同。

七、本合同一式叁份，甲乙双方各执一份，司法公证处留存一份，双方签字和司法公证处公证后生效。

甲方：

乙方：

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**房屋买卖合同纠纷的管辖权篇七**

住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织机构代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

请求事项

请求依法撤销\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院(20\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_字第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号民事\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，改判驳回被上诉人的全部原审诉讼请求。

事实与理由

此致

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**房屋买卖合同纠纷的管辖权篇八**

诉讼请求

1、解除原、被告双方签订的商品房买卖合同;

2、判决被告返还原告剩余房款 \_\_\_\_\_\_\_ 元整;

3、本案诉讼费用由被告承担。

事实和理由

原告于20\_\_年9月10日与被告签订商品房买卖合同，约定由原告购买被告拟建造的位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_县\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的一套面积为181.65平方米的商品房，该房屋为听枫苑t11号，交房日期为20\_\_年5月1日之前。协议生效后，原告如约向被告一次性支付总房款 \_\_\_\_\_\_\_ 元。但是，被告却迟迟没有建造该房屋，超过交房日期也未能向原告交付此房屋。直至今日，被告一直违反合同约定，未履行交房义务，导致原告的入住权利无法实现。双方在合同第九条中约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_“出卖人逾期超过45日未能交房的，买受人有权解除合同。出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起30天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的1%向买受人支付违约金。”尽管原告多次向被告主张要求解除合同，返还已付房款，但被告到目前为止只返还给原告房款 \_\_\_\_\_\_\_ 元，迟迟不予返还剩余房款，未能承担相应的违约责任。现诉诸法院，请求法院判如所求!

此致

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区人民法院

具状人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_王\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_\_\_ 日

附：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_本诉状一式二份

证据件

**房屋买卖合同纠纷的管辖权篇九**

诉讼请求：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1、判令被告偿还原告借款本金人民币1153000元;

3、本案诉讼费由被告承担。

事实与理由：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

被告徐\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_因资金周转困难为由，分两次向原告李\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_借款总共人民币1153000元，第一次于20\_\_年11月22日向原告借款人民币928000元，第二次于20\_\_年12月31日向原告借款人民币225000元;被告徐\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_出具两份“借据”，在借据上双方约定“如20\_\_年1月25日不能付清，借方愿意付日千分之1.4违约金”;根据《最高人民法院关于审理借贷案件的若干意见》第六条规定，民间借贷利率可适当高于银行利率，但最高不得超过银行同类贷款利率的四倍的规定;双方在借据上约定所谓“违约金”即利息超过银行同类贷款的四倍部分利息原告不予诉求，20\_\_年1月份商业银行二年期贷款年利率为5.40%，20\_\_年1月25日开始计算利息至起诉之日止，暂计利息为人民币487719元。原告多次向被告催讨，被告至今未归还分文;为维护原告合法权益，特向贵院提起诉讼，望判如所请!

此致

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院

具状人： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn