

宅基地及房屋买卖合同

甲方（出卖人）：_____，性别：_____

住址：_____ 身份证号码：_____

乙方（买受人）：_____，性别：_____

住址：_____ 身份证号码：_____

经甲乙双方友好协商，甲方将自己名下的宅基地及房屋转让给乙方，在取得宅基地全体共有人一致同意的情况下，就此转让事宜双方达成如下条款共同遵守：

一、甲方将自己所有的位于_____县（市）_____乡（镇）_____村宅基地转让给乙方；项目名称：_____，单项名称：_____，合同号：_____，总用地面积：_____m²，建筑占地面积：_____m²，总建筑面积：_____m²，建筑层数：_____层，房间结构：_____。

二、宅基地及房屋合计价款为_____元人民币（大写）_____，支付方式：一次性付清；支付日期：_____年_____月_____日。

三、甲方将房屋和宅基地及其所有附属物（包含附属建筑、树木等）归乙方所有，甲方需将宅基地批准手续交给乙方保管。乙方作为购买者拥有对于房屋及其不可分割的土地的任何权利（即：使用、改造、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等所有权和处置权，也包括被征用拆迁等产生的赔偿或者其他形式产生的赔偿，均由乙方所得，与甲方无任何关系，且甲方配偶和后代不得向乙方及其后代进行追偿。

四、甲方的权利和义务

1、甲方应保证该房屋在合同签订前确实专属自己所有，出具村级以上单位对甲方专有该房屋的证明并交付给乙方。

2、甲方有权按照合同约定收取乙方交付的全部房屋交易价款并

有义务开具收据交付给乙方。

3、甲方应保证不存在任意第三人对该交易房屋主张任何未被告知的权利情况。

4、甲方应保证该房屋不属于违章建筑、不属于已被或已确定将被列入新规划而拆除或征用的范围。

5、甲方应告知乙方有关该房屋的质量状况。

6、甲方应将该房屋的宅基地审批文件等相关手续交付给乙方。

7、该合同签订后甲方应将该房屋全部交付给乙方，且甲方不得以自己的行为致使该合同无效。

五、乙方的权利和义务

1、乙方应按照合同约定给付甲方该交易房屋价款并向甲方索要收据。

2、乙方购买该房屋后，若根据有关规定可以办理相关权属登记的，甲方有义务给予协助。

六、特别约定

1、因乙方所购房屋为农村集体土地上建筑，该房屋买卖过程中所发生的交易或过户需要本村村民委员会同意或有关部门审批的手续问题，甲方应当积极全力配合乙方一起解决妥善。若因此引发相应纠纷的，由甲方负责处理。

2、乙方办理相关过户手续，需要甲方亲自到场协助办理的，甲方应亲自到场协助办理。

七、转让完成之后，甲方在任何情形下不得反悔。如果甲方反悔，导致乙方丧失对宅基地的占有使用权，甲方不仅应对乙方进行地上物及土地升值的赔偿，还应向乙方支付违约金_____大写（_____小写），其中赔偿项目具体包括如下：

1、乙方全部退还甲方已支付的转让费及利息；

2、乙方已翻建的房屋，应按市场价予以补偿；

3、对于土地应按照区位补偿价予以补偿；

4、如甲乙方发生诉讼，甲方需赔偿乙方全部诉讼费用（包括但不限于聘请律师的费用）_____；

八、转让完成之后，乙方在任何情形下也不得反悔。如乙方反悔，乙方应向甲方支付违约金大写_____（小写_____）。

九、甲方保证已取得宅基地全部共有人同意，并于签订本协议之日将宅基地的批准手续原件（房产证或者批准建房证等）交付乙方。

十、履行本合同发生的争议，由当事人协商解决，协商不成的，依法向人民法院起诉。

十一、合同自签字盖章之日起生效，一式_____份，甲方执_____份，乙方执_____份，见证人执_____份，公证处执_____份，具有同等法律效力。

甲方、配偶及子女：

_____年_____月_____日

乙方：

_____年_____月_____日

见证人：

_____年_____月_____日

村民委员会意见：

_____年_____月_____日