

Tài liệu “Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở (Virginia)” là một thỏa thuận toàn diện quy định các điều khoản và điều kiện cho việc bán bất động sản nhà ở tại Virginia. Dưới đây là bản tóm tắt các phần chính:

Các bên liên quan

- **Bên Mua và Bên Bán:** Hợp đồng xác định Bên Mua và Bên Bán, xác nhận vai trò của các bên và đại diện tương ứng của các bên là các bên môi giới.
- **Đại Diện Môi Giới:** Quy định Bên Môi Giới Đăng Kê Bất Động Sản đại diện cho Bên Bán và Bên Môi Giới Cửa Bên Mua đại diện cho Bên Mua.

Thông tin chi tiết về bất động sản

- **Mô tả:** Bao gồm thông tin chi tiết về bất động sản được bán, chẳng hạn như bản đồ/mã số thuế, mô tả pháp lý, phân khu, chỗ đậu xe và địa chỉ.
- **Giá bán:** Giá bán đã thỏa thuận cho bất động sản.

Giá và vốn vay

- **Phân tích giá bán:** Phân tích chi tiết khoản thanh toán trước và cấu trúc vốn vay, bao gồm khoản vay tín chấp thứ nhất (ví dụ: khoản vay thông thường, khoản vay VA và FHA), khoản vay tín chấp thứ hai và bất kỳ khoản vay tín chấp do bên bán nắm giữ nào.
- **Trợ giá của Bên Bán:** Cho biết bất kỳ khoản đóng góp tài chính nào từ bên bán vào chi phí của bên mua.
- **Điều kiện về vốn vay và thẩm định giá:** Quy định xem hợp đồng có điều kiện về vốn vay và/hoặc thẩm định giá hay không, bao gồm thời hạn và trách nhiệm cho các bên.

Điều khoản và điều kiện chính

- **Thời gian là điều cốt yếu:** Nhấn mạnh tầm quan trọng của việc đáp ứng các thời hạn và khung thời gian quy định trong hợp đồng.
- **Các bên theo pháp luật:** Thừa nhận về việc có bên nào là đại lý môi giới bất động sản được cấp phép hay không và tình trạng của bên đó (hoạt động/không hoạt động).
- **Toàn bộ thỏa thuận:** Tuyên bố rằng hợp đồng bằng văn bản là thỏa thuận chính thức và đầy đủ giữa các bên.
- **Vô hiệu từng phần và khả năng chuyển giao:** Quy định khả năng thi hành của các điều khoản hợp đồng và điều kiện chuyển giao hợp đồng.

Điều khoản bổ sung và phụ lục

- **Biểu mẫu và phụ lục:** Liệt kê các tài liệu bổ sung khác có thể được đính kèm với hợp đồng, ví dụ như điều kiện kiểm tra nhà, thông báo về sơn có chứa chì và phụ lục về vốn vay.
- **Gửi thông báo:** Xác định các phương thức được chấp nhận để gửi thông báo (ví dụ: giao tận tay, chuyển phát nhanh, email) và quy định cách xác nhận việc giao nhận.

Thanh toán và hoàn tất giao dịch

- **Đại Lý Thanh Toán:** Trách nhiệm của Đại Lý Thanh Toán trong việc xử lý các khoản tiền và tài liệu, và cho phép gửi Thông Báo Hoàn Tất Giao Dịch bằng phương thức liên lạc điện tử.
- **Yêu cầu thanh toán trước và chuyển tiền:** Các thủ tục thanh toán và chuyển tiền, bao gồm các yêu cầu về séc có xác nhận hoặc chuyển khoản ngân hàng.

Quy định cụ thể của Virginia

- **Đạo Luật Tuyên Bố Về Bất Động Sản Nhà Ở Virginia:** Yêu cầu bên bán đưa ra một tuyên bố hoặc cho biết liệu bất động sản có được bán "nguyên trạng" hay không.
- **Đạo Luật Tuyên Bố Khi Bán Lại Của Virginia:** Tuyên bố bổ sung và quyền hủy bỏ đối với các tài sản thuộc quản lý của chủ sở hữu bất động sản hoặc ban điều hành chung cư.

Các quy định khác

- **Tuân thủ IRS/FIRPTA:** Nghĩa vụ liên quan đến khấu trừ thuế nếu bên bán là người nước ngoài theo Đạo Luật Thuế Đầu Tư Nước Ngoài Vào Bất Động Sản.
- **Thiết bị phát hiện khói và sơn có chứa chì:** Tuân thủ luật pháp liên quan đến thiết bị phát hiện khói và các mối nguy tiềm ẩn về sơn có chứa chì.
- **Kiểm tra về vấn đề côn trùng gây hại cho gỗ:** Các phương án để kiểm tra và báo cáo về vấn đề côn trùng gây hại cho gỗ tại bất động sản.

Bản tóm tắt này bao gồm các khía cạnh chính của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, nêu chi tiết trách nhiệm, điều kiện và nghĩa vụ pháp lý của cả hai bên liên quan đến việc mua bán bất động sản nhà ở tại Virginia.