

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày tháng năm.....

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số/HĐ

Căn cứ [Luật Đất đai](#) ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số:/2015/NĐ-CP ngày tháng năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý khác.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên doanh nghiệp:

- Địa chỉ:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

- Mã số doanh nghiệp:

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:

- Số điện thoại liên hệ:

- Số tài khoản (nếu có): Tại ngân hàng:

- Mã số thuế:



II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Ông/Bà.....

- Sinh ngày:/...../.....

- Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu số:Cấp ngày:/...../.....

Tại

- Quốc tịch (đối với người nước ngoài):

- Địa chỉ liên hệ:

- Số điện thoại:

-

Email:

(Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là cá nhân thì chỉ ghi thông tin về cá nhân. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân nhận chuyển nhượng. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc Quyền sử dụng đất là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức).

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Thông tin về thửa đất chuyển nhượng

1. Quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng đối với thửa đất theo:

.....

(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,)

2. Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:



- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích:/.....m² (Bằng chữ:))
- Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng: m²
 - + Sử dụng chung: m²
- Mục đích sử dụng:
- Thời hạn sử dụng:
- Nguồn gốc sử dụng:

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

3. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất như sau:

- Mật độ xây dựng:
- Số tầng cao của công trình xây dựng:
- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng:
- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt:.....

4. Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:

- a) Đất đã có hạ tầng kỹ thuật (nếu là đất trong dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng);
- b) Đặc điểm nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:(nếu có).

Điều 2. Giá chuyển nhượng



Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:đồng (bằng chữ: đồng Việt Nam).

(Có thể ghi chi tiết bao gồm:

- Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Giá trị chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật:

- Giá trị bán/chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất hoặc tài sản khác gắn liền với đất:

- Tiền thuế VAT:

Điều 3. Phương thức thanh toán

1. Phương thức thanh toán:

2. Các thỏa thuận khác:

Điều 4. Thời hạn thanh toán

Thanh toán 1 lần hoặc nhiều lần do các bên thỏa thuận.

Điều 5. Bàn giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất

1. Bàn giao quyền sử dụng đất

a) Việc bàn giao quyền sử dụng đất được các bên lập thành biên bản;

b) Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất kèm theo quyền sử dụng đất:

- Bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Bản sao các giấy tờ pháp lý về đất đai:

- Các giấy tờ khác theo thỏa thuận:

c) Bàn giao trên thực địa:



(Đối với trường hợp chuyển nhượng đất trong dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng đất có hạ tầng: Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước.....).

2. Đăng ký quyền sử dụng đất

a) Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (*nếu là chuyển nhượng đất trong dự án*);

b) Trong thời hạn ngày kể từ ngày hợp đồng này được ký kết, Bên chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

c) Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phối hợp với Bên chuyển nhượng thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

3. Thời điểm bàn giao đất trên thực địa

4. Các thỏa thuận khác:

(Các bên có thể thỏa thuận để Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, trong trường hợp này, Bên chuyển nhượng phải bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ cần thiết để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất).

Điều 6. Trách nhiệm nộp thuế, lệ phí

1. Về thuế do Bên nộp

2. Về phí do Bên nộp

3. Các thỏa thuận khác:

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên



I. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

1. Quyền của bên chuyển nhượng (theo Điều 38 Luật Kinh doanh bất động sản):

- a) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;
- b) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;
- c) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra;
- d) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;
- đ) Các quyền khác:

2. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng (theo Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản):

- a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;
- b) Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;
- c) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;
- d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- e) Các nghĩa vụ khác:

II. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng:



1. Quyền của bên nhận chuyển nhượng (theo Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản):

- a) Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;
- b) Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- c) Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;
- d) Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra;
- đ) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng;
- e) Các quyền khác:

2. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng (theo Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản):

- a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;
- b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng;
- c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- d) Xây dựng nhà, công trình xây dựng tuân thủ đúng các quy định pháp luật và quy hoạch được duyệt;
- đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- e) Các nghĩa vụ khác

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Bên chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:



2. Bên nhận chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:

Điều 9. Phạt vi phạm hợp đồng

1. Phạt bên chuyển nhượng khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 1 Điều 8 của hợp đồng này như sau:

2. Phạt bên nhận chuyển nhượng khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 2 Điều 8 của hợp đồng này như sau:

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

1. Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

-
-

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

-
-

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng.

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày (hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng chứng nhận hoặc được UBND chứng thực đối với trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực).



2. Hợp đồng này được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ bản, bản lưu tại cơ quan thuế,.... và bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với nhà và công trình./.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký (Ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và
và đóng dấu) ghi chức vụ người ký)

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2

TÊN CƠ QUAN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do - Hạnh phúc

Số:.....

.....ngày

y.....tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. PHẦN GHI CỦA CÁC BÊN

1. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Ông (bà) Tuổi:.....

- Nghề nghiệp:.....

- Hộ khẩu thường trú:.....

2. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ông (bà) Tuổi:.....

- Nghề nghiệp:.....

- Hộ khẩu thường trú:.....

Hoặc Ông (bà):.....



- Đại diện cho (đối với tổ chức).....
- Địa chỉ:.....
- Số điện thoại:Fax (nếu có).....

Thửa đất chuyển nhượng

- Diện tích đất chuyển nhượng:m²
- Loại đất:Hạng đất (nếu có)
- Thửa số:.....
- Tờ bản đồ số:do.....

Cấp ngày....tháng....năm.....

Tài sản gắn liền với đất (nếu có):

3. Hai bên nhất trí thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết sau đây:

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng số) (bằng chữ):
- Giá chuyển nhượng tài sản (nhà ở, công trình, vật kiến trúc, cây lâu năm và tài sản khác có trên đất) (bằng số)
(Bằng chữ:)
- Tổng giá trị chuyển nhượng (bằng số):
(Bằng chữ:)
- Thời điểm thanh toán:
- Phương thức thanh toán:
- Bên chuyển nhượng phải chuyển giao đầy đủ diện tích, đúng hiện trạng và các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng và các tài sản kèm theo cho bên nhận chuyển nhượng khi hợp đồng này có hiệu lực.



- Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất (nếu không có thoả thuận khác), tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, ghi nợ trước đây (nếu có), lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

- Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải trả đủ tiền, đúng thời điểm và phương thức thanh toán đã cam kết.

- Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp lệ phí trước bạ.

4. Các cam kết khác:

- Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất xin cam đoan thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, hiện tại không có tranh chấp, không thế chấp, không bảo lãnh, không góp vốn (trừ trường hợp các bên có thoả thuận). Nếu có gì man trá trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chúng tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Bên nào không thực hiện những nội dung đã thoả thuận và cam kết nói trên thì bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

- Các cam kết khác:

.....

.....

.....

- Hợp đồng này được lập tại.....ngày.....tháng.....năm....thành.....bản và có giá trị như nhau và có hiệu lực kể từ ngày được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền dưới đây xác nhận chuyển nhượng.

ĐẠI DIỆN BÊN

CHUYỂN

NHUỘNG QSDĐ

(Ghi rõ họ tên, chữ ký)

ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

QSDĐ

(Ghi rõ họ tên, chữ ký, dấu nếu có)

II. PHẦN GHI CỦA CƠ QUAN NHÀ NƯỚC



Nội dung xác nhận của cơ quan Địa chính, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất chuyển nhượng:

- Về giấy tờ sử dụng đất:.....

- Về hiện trạng thửa đất:.....

Chủ sử dụng đất:.....

Diện tích:.....

Thuộc tờ bản đồ số:.....

Đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp:.....

- Về điều kiện chuyển nhượng: Thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản..... Điều 8, Điều 9 (nếu chuyển nhượng đất nông nghiệp) của Nghị định số.....QĐ-CP ngày.....tháng.....năm.....của Chính phủ.

CƠ QUAN ĐỊA CHÍNH CẤP HUYỆN

(Ghi rõ họ tên, ký và đóng dấu)

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN

(Ghi rõ họ tên, ký và đóng dấu)

3. Những lưu ý khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Giấy tờ pháp lý

Là các loại giấy tờ như sổ đỏ, bản đồ địa chính,... cần được kiểm tra kỹ càng để tránh gặp phải giấy tờ giả.

Trên giấy tờ phải thể hiện quyền hạn của người thực hiện giao dịch chuyển nhượng với bạn. Ngoài ra thông tin về thửa đất trên giấy tờ cũng phải khớp với thực tế.

Việc kiểm tra thông tin giấy tờ sẽ tránh cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vi phạm pháp luật.

Thông tin các bên ký kết hợp đồng

Các bên cần cung cấp được các giấy tờ như sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân, đăng ký kết hôn,... Thông tin trên các giấy tờ này cần chính



xác. Có vậy thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới đúng quy định pháp luật.

Tính ổn định của thửa đất

Đây là bước mà bạn cần kiểm tra xem thửa đất bạn nhận chuyển nhượng có đang bị tranh chấp hay không. Tranh chấp này có thể xảy ra giữa các cá nhân hoặc với cả các tổ chức khác. Bạn có thể liên hệ với UBND xã, cũng như những người xung quanh nơi đây để xác minh yếu tố này.

Quyền sở hữu đất

Quyền sở hữu ở đây chính là xác minh xem thửa đất này là tài sản riêng hay tài sản chung. Nếu là tài sản chung của hai người trở lên thì khi ký kết hợp đồng cần có mặt của tất cả những người đồng sở hữu. Ai vắng mặt bắt buộc phải có giấy ủy quyền được công chứng. Nếu không, những tranh chấp về sau có thể khiến hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu.

Ngoài 4 lưu ý trên, thông tin các bên thứ ba cũng cần phải xác thực như thửa đất có liên quan đến việc thế chấp, cầm cố, đặt cọc,... hay không. Có các vấn đề gì với các bên cung cấp điện, nước hay không.

Khi chuyển nhượng, các bên cũng cần phải hoàn thiện các nghĩa vụ tài chính. Cụ thể là nộp lệ phí trước bạ, các loại thuế thì sau đó mới nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mời bạn đọc cùng tham khảo thêm tại mục [Hợp đồng - Nghiệm thu - Thanh lý](#) trong mục [biểu mẫu](#) nhé.

