## ****[Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-mua-ban-sang-nhuong-chuyen-nhuong-nha-dat/)****

**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**](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-mua-ban-sang-nhuong-chuyen-nhuong-nha-dat/)

Số ……../HĐ

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào nhu cầu của hai bên;

Hai bên chúng tôi gồm:

**1. 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: .....................................................................................................................

**2. 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**

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

.........................................................................................................................................

(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ....)

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): ..................................................................

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:..................................................................

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**

Phương thức thanh toán: ...............................................................................................

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**

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…….).

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;

Thời điểm bàn giao đất trên thực địa ..............................................................................

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**

Về thuế do Bên ………………………….. nộp

Về phí do Bên …………………………….. nộp

Các thỏa thuận khác: .....................................................................................................

**Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên**

**Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng**

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: ...........................................................................................................

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: ........................................................................................................

**Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng:**

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: ............................................................................................................

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**

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

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

**Điều 9. Phạt vi phạm hợp đồng**

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

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**

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

- .......................................................................................................................................

- .......................................................................................................................................

Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

- .......................................................................................................................................

- .......................................................................................................................................

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**

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).

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**(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu) | **BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**(Ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký) |

## [****Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất****](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-mua-ban-sang-nhuong-chuyen-nhuong-nha-dat/)

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

[**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-mua-ban-sang-nhuong-chuyen-nhuong-nha-dat/)

[**VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-mua-ban-sang-nhuong-chuyen-nhuong-nha-dat/)

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A) (1):

.................................................................................................................................

.................................................................................................................................

.................................................................................................................................

.................................................................................................................................

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B) (1):

.................................................................................................................................

.................................................................................................................................

.................................................................................................................................

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thoả thuận sau đây:

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI  SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

Quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo  ......................................

...........................................................................................................................(2),

cụ thể 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): .............................................

Tài sản gắn liền với đất là (3):.............................

.......................................................

.......................................................

Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản có: ......................................................................(4)

**ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:..............................đồng

(bằng chữ:.....................................................................................đồng Việt Nam).

Phương thức thanh toán: ............................................................................

Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

**ĐIỀU 3: VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào thời điểm ............................................

Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 4: TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ**

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do bên ..................... chịu trách nhiệm nộp.

**ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

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 một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

**ĐIỀU .......** (10)**.............................................................................................**

............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

**ĐIỀU .......: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

|  |  |
| --- | --- |
| **Bên A**(Ký và ghi rõ họ tên)(11) | **Bên B**(Ký và ghi rõ họ tên)(11) |

**LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN**

Ngày.........tháng...........năm......... (bằng chữ ...............................................)

tại .....................................................................................................................(12),

tôi ............................................., Công chứng viên, Phòng Công chứng số ..........,

tỉnh/thành phố ..............................................

**CÔNG CHỨNG**:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa bên A là .............................. và bên B là ....……..............................................;

Các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;

- Nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

-.......................................................................(13)

Hợp đồng này được làm thành .......... bản chính (mỗi bản chính gồm ....... tờ, ........trang), giao cho:

+ Bên A ...... bản chính;

+ Bên B ....... bản chính;

- Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.Số................................, quyển số ................TP/CC-SCC/HĐGD.

**CÔNG CHỨNG VIÊN**

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

## [****Lưu ý khi viết hợp đồng chuyển nhượng****](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-mua-ban-sang-nhuong-chuyen-nhuong-nha-dat/)

– Căn cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản được công chứng, chứng thực và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Tuy nhiên, nếu một bên của hợp đồng là công ty kinh doanh bất động sản thì hợp đồng không cần công chứng vẫn có hiệu lực pháp lý.

– Trong hợp đồng này, cần đảm bảo các điều khoản cơ bản như: Thông tin của các bên; Giải thích thuật ngữ; Đối tượng của Hợp đồng; Giá bán và phương thức thanh toán; Thời hạn bàn giao nhà và hồ sơ; Bảo hành nhà ở; Quyền và nghĩa vụ của các bên; chuyển giao quyền và nghĩa vụ; Vi Phạm Hợp đồng và trách nhiệm của các bên; Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng; Các trường hợp bất khả kháng; Cam kết của các bên; Luật áp dụng và phương thức giải quyết tranh chấp; Ngôn ngữ Hợp đồng; Hiệu lực Hợp đồng…