Mẫu đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới nhất:

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Số …./HĐ**

*Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

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

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

*Căn cứ Nghị định số ....../ ...../NĐ-CP ngày .......tháng ......năm...... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ ……*

*Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên.*

Hôm nay, ngày … tháng … năm ….

Tại …………………………………………………

**Chúng tôi gồm:**

I/ BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi tắt Bên A):

Ông……………… Sinh năm:………

CMND/CCCD số: …………….. do ……. Cấp ngày ……….

Địa chỉ thường trú tại: …………………………………………

Số điện thoại liên hệ: ………………………

Cùng vợ là bà ………………Sinh năm: ……….

CMND/CCCD số: …………….. do ……. Cấp ngày ……….

Địa chỉ thường trú tại: …………………………………………

Số điện thoại liên hệ: ………………………

II/ BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi tắt Bên B):

Ông……………… Sinh năm:………

CMND/CCCD số: …………….. do ……. Cấp ngày ……….

Địa chỉ thường trú tại: …………………………………………

Số điện thoại liên hệ: ………………………

Cùng vợ là bà ………………Sinh năm: ……….

CMND/CCCD số: …………….. do ……. Cấp ngày ……….

Địa chỉ thường trú tại: …………………………………………

Số điện thoại liên hệ: ………………………

**Hai bên thoả thuận, tự nguyện cùng nhau lập và ký bản hợp đồng này để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với những điều khoản sau đây:**

**Điều 1:** Thông tin về diện tích đất chuyển nhượng

1. Bên chuyển nhượng thống nhất và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng đối với thửa đất có địa chỉ …………… được cấp ngày …. tháng … năm …. Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông/bà: ……………… (Sinh năm …. có CMND/CCCD số ….. do ….. cấp ngày …..)

Vợ là Bà………………… (Sinh năm………. có CMND số………… do ……. cấp ngày……………), như trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:

- Diện tích: ……/ m2 (Bằng chữ: ……)

- Địa chỉ: …………..

- Thửa đất số: ……….

- Tờ bản đồ số: ……….

- 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): ……………

2. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất (nếu có) 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: ………..

3. Các nội dung, thông tin khác: …………….

**Điều 2:** Giá chuyển nhượng, phương thứ thanh toán và thời hạn thực hiện

1.Giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận là: ………VNĐ (Bằng chữ: ……… đồng) và không thay đổi vì bất cứ lý do gì.

Giá chuyển nhượng này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm thanh toán;

- Kinh phí quản lý vận hành hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận của hợp đồng này, Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có) ……

2. Phương thức thanh toán:

Hai bên cùng thỏa thuận và thống nhất thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

Chuyển khoản qua số tài khoản: …………….

Chủ tài khoản: …………………

Tại Ngân hàng: …………………

3. Thời hạn thực hiện hợp đồng

Thời hạn thanh toán: ……(Các bên thỏa thuận về tiến độ, thời hạn, điều kiện thanh toán để ghi vào hợp đồng).

Khi trả tiền sẽ ghi giấy biên nhận do các bên cùng ký xác nhận.

**Điều 3:** Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

1. Quyền của bên chuyển nhượng

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 do các bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …..

2. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

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 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 do các bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …….

**Điều 4:** QUyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng

1. Quyền của bên nhận chuyển nhượng

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 quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng;

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 do các bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

2. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng

a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

c) Xây dựng nhà, công trình xây dựng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và quy hoạch được duyệt;

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

đ) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …….

**Điều 5.** Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Khi Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chậm trễ thanh toán tiền thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: ….%/ngày ( ….phần trăm) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

2. Nếu Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn … ngày, kể từ ngày Bên chuyển nhượng phải bàn giao đất theo thỏa thuận mà Bên chuyển nhượng vẫn chưa bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng thì Bên chuyển nhượng phải thanh toán cho Bên nhận chuyển nhượng khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là ……%/ngày (........phần trăm) và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên chuyển nhượng bàn giao đất thực tế cho Bên nhận chuyển nhượng.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao đất theo thông báo của Bên chuyển nhượng và quyền sử dụng đất đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên nhận chuyển nhượng không nhận bàn giao thì (các bên thỏa thuận cụ thể mức phạt) …….

4. Các thỏa thuận khác (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …….

**Điều 6.** Cam kết của các bên

1. Bên chuyển nhượng cam kết:

a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã chuyển nhượng cho người khác, không thuộc diện bị cấm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên nhận chuyển nhượng;

c) Các cam kết khác do các bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …….

2. Bên nhận chuyển nhượng cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

b) Bên nhận chuyển nhượng đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm; đã được Bên chuyển nhượng cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất. Bên nhận chuyển nhượng đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên nhận chuyển nhượng cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả cho Bên chuyển nhượng theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Đối với khoản tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng theo hợp đồng này nếu có tranh chấp thì Bên chuyển nhượng sẽ không phải chịu trách nhiệm. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên chuyển nhượng yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng;

đ) Các cam kết khác (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …….

**Điều 7.** Chấm dứt hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng, lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

b) Bên nhận chuyển nhượng chậm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận;

c) Bên chuyển nhượng chậm bàn giao đất theo thỏa thuận;

d) Trong trường hợ bất khả kháng theo quy định của pháp luật mà không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền nhận chuyển nhượng, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường….. do hai bên thỏa thuận cụ thể.

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …..

**Điều 8.** Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu phát sinh tranh chấp thì các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau.

Trong trường hợp không thể giải quyết được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Điều 9.** Điều khoản chung

1. Hai bên đã tự đọc lại nguyên văn bản hợp đồng này, các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, đều hiểu, chấp nhận toàn bộ các điều khoản của hợp đồng và cam kết thực hiện.

2. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

3. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày …..và có giá trị pháp lý như nhau, Bên nhận chuyển nhượng giữ ... bản, Bên chuyển nhượng giữ ... bản, Bên làm chứng giữ …. để lưu trữ.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**  *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký thì 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)* |

**XÁC NHẬN CỦA NHÂN CHỨNG:**

Ngày………tháng……..năm………..

Tại: …………………………………

Chúng tôi gồm:

1. Ông/bà: ……………. Sinh năm: ……………

CMND/CCCD số……………………….. do……….cấp ngày …………

Địa chỉ:………………………………………

2. Ông/bà: ……………. Sinh năm: ……………

CMND/CCCD số……………………….. do……….cấp ngày …………

Địa chỉ:………………………………………

Cả hai được………… (bên B) và ……….(bên A) mời làm chứng việc hai bên ký kết hợp đồng.

**CHÚNG TÔI XÁC NHẬN:**

I/ BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông……………… Sinh năm:………

CMND/CCCD số: …………….. do ……. Cấp ngày ……….

Địa chỉ thường trú tại: …………………………………………

Số điện thoại liên hệ: ………………………

Cùng vợ là bà ………………Sinh năm: ……….

CMND/CCCD số: …………….. do ……. Cấp ngày ……….

Địa chỉ thường trú tại: …………………………………………

Số điện thoại liên hệ: ………………………

II/ BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông……………… Sinh năm:………

CMND/CCCD số: …………….. do ……. Cấp ngày ……….

Địa chỉ thường trú tại: …………………………………………

Số điện thoại liên hệ: ………………………

Cùng vợ là bà ………………Sinh năm: ……….

CMND/CCCD số: …………….. do ……. Cấp ngày ……….

Địa chỉ thường trú tại: …………………………………………

Số điện thoại liên hệ: ………………………

– Hai bên thoả thuận và ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, đe doạ hay cưỡng ép.

– Tại thời điểm ký kết hợp đồng xác nhận………và…………………hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt và có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo qui định của Pháp luật.

– Chúng tôi đã ghi nhận có sự thoả thuận của………… rồi đánh máy, in thành văn bản.

– Trước khi…………… và……… ký kết hợp đồng này, chúng tôi đã đọc lại nội dung cho hai ông, bà nghe và hoàn toàn nhất trí công nhận nội dung này đúng như hai bên đã thoả thuận.

-……… và………… ký vào bản hợp đồng này trước sự chứng kiến của chúng tôi. Chúng tôi xác nhận chữ ký trong bản hợp đồng này là của…… và …….

Bản hợp đồng gồm …. trang …. bản, mỗi bên lưu giữ một bản để thực hiện, 01 bản người làm chứng lưu giữ.

|  |  |
| --- | --- |
| **Người làm chứng 1** | **Người làm chứng 2** |