

# MẪU HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT MỚI NHẤT

## 1. Thế nào là chuyển nhượng quyền sử dụng đất?

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất đó cho người được chuyển nhượng (gọi là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) sử dụng. Bên chuyển giao đất và quyền sử dụng đất được nhận số tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất theo sự thỏa thuận của các bên.

## 2. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Người sử dụng đất được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đáp ứng được các điều kiện quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 như sau:

*“Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất,*

*1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*

*b) Đất không có tranh chấp;*

*c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*

*d) Trong thời hạn sử dụng đất.*

*2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.*

*3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.”*

Như vậy, căn cứ theo quy định trên thì để chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên phải đáp ứng được các điều kiện:

- Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Đất không có tranh chấp.
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.
- Trong thời hạn sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

### 3. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**Bước 1:** Hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đến tổ chức công chứng trên địa bàn tỉnh nơi có đất yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hồ sơ yêu cầu công chứng (1 bộ) gồm:

- Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng (theo mẫu);
- Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng (nếu có);
- Bản gốc minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng;
- Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng mà pháp luật quy định phải có.

Có địa phương, tổ chức công chứng yêu cầu trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người yêu cầu công chứng phải nộp kết quả thẩm định, đo đạc trên thực địa đối với thửa đất sẽ chuyển nhượng do Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp.

Bên cạnh đó, về trình tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được quy định cụ thể tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết luật đất đai có quy định về trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng như sau:

“1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

- a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;
- b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

c) Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.”

Theo đó, Quý vị thực hiện các bước tiếp theo như sau:

**Bước 2:** Tiến hành kê khai tài chính tại Văn phòng đăng ký đất đai

Hồ sơ thực hiện sang tên sổ đỏ gồm:

- Tờ khai lệ phí trước bạ
- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ( sổ đỏ), 01 bản sao có chứng thực quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất
- 01 bản có chứng thực chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của bên bán và bên mua

**Bước 3:** Tiến hành kê khai hồ sơ sang tên, hồ sơ gồm:

- Bên bán ký đơn đề nghị đăng ký biến động , nếu trong trường hợp hai bên thỏa thuận về việc bên mua thực hiện thủ tục hành chính thì bên mua có thể ký thay.
- Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản gốc quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất.
- Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Bản sao sổ hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân của bên nhận chuyển nhượng.
- Theo quy định của pháp luật về thời hạn sang tên.

**Bước 4:** Theo quy định của pháp luật nộp lệ phí và nhận sổ đỏ.

#### **4. Một số chi phí liên quan khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

##### **Thuế thu nhập cá nhân**

Thuế thu nhập cá nhân do bên bán chịu do có thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thuế thu nhập cá nhân này được xác định như sau:

Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất = 2% x Giá chuyển nhượng.

Ngoài ra, nếu trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự xuất hiện của các bên môi giới, được ủy quyền, các bên này chịu thuế thu nhập cá nhân do có thu nhập phát sinh.

##### **Lệ phí trước bạ**

Lệ phí trước bạ do bên mua chịu và được xác định như sau:

Tiền lệ phí trước bạ = 0.5% x Giá tính lệ phí trước bạ

Trong đó: Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất (đồng) = Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ (m<sup>2</sup>) x Giá một mét vuông đất (đồng/m<sup>2</sup>).

### Các loại lệ phí khác

Một số khoản lệ phí khác cần lưu ý như:

- Lệ phí địa chính: 15.000 đồng.
- Lệ phí thẩm định: 0.15% giá trị chuyển nhượng, tối thiểu là 100.000 đồng và tối đa là 5.000.000 đồng.

## 5. Những lưu ý khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất

### Thứ nhất, tìm hiểu thông tin nhà, đất

Về giấy tờ pháp lý của tài sản. Để biết giấy tờ thật hay giả có thể bằng mắt thường xem dấu nổi và dấu đỏ cũng như nội dung in trên giấy có rõ ràng, sắc nét hay không. Dấu giả thường kém sắc nét, thậm chí nhòe nhoẹt, con chữ không ngay ngắn, đồng đều. Trong trường hợp gặp khó khăn trong việc đánh giá thật giả có thể nhờ người có chuyên môn như công chứng viên, cán bộ phòng tài nguyên môi trường. Bên cạnh đó, cần kiểm tra tài sản trên thực tế và tài sản trên giấy chứng nhận. Nhiều trường hợp trên giấy chứng nhận ghi là nhà cấp 4 nhưng trên thực tế là ngôi nhà 5 tầng thì sẽ gặp khó khăn khi làm thủ tục chuyển nhượng. Trường hợp này cần tìm hiểu việc cấp giấy phép xây dựng.

Về sự ổn định của nhà đất: Tìm hiểu nhà đất chuyển nhượng có bị tranh chấp với hàng xóm liền kề hay tranh chấp giữa các đồng sở hữu hoặc với người khác. Để kiểm tra có thể liên hệ với UBND xã, phường, thị trấn, tổ trưởng dân phố, trưởng thôn hoặc nói chuyện với những người sống liền kề...

Nhà, đất là tài sản chung: Nhiều trường hợp nhà, đất chỉ đứng tên một người (vợ hoặc chồng) nhưng nếu tài sản đó là tài sản chung của vợ chồng thì khi chuyển nhượng phải có đầy đủ vợ chồng tham gia, ký kết. Nếu một người không có mặt ở địa phương như đang ở nước ngoài, đang chấp hành hình phạt tù... sẽ gặp khó khăn khi chuyển nhượng.

Có bên thứ ba liên quan: Tìm hiểu ở Phòng/Văn phòng công chứng xem nhà, đất có đang liên quan đến một giao dịch khác như đặt cọc, thế chấp... hay không. Nếu có, về nguyên tắc phải hủy bỏ những giao dịch này rồi sau đó các bên mới thực hiện được chuyển nhượng. Tìm hiểu tài sản có liên quan đến bên thứ ba như hệ thống cống, cấp điện, cấp nước... Nếu có cần tìm hiểu các thỏa thuận trước đó của các bên về việc sử dụng chung hạ tầng này.

Thông tin người bán: Kiểm tra giấy tờ tùy thân có còn trong hạn sử dụng hay không (thời hạn sử dụng hộ chiếu là 10 năm, chứng minh nhân dân 15 năm kể từ ngày cấp), các giấy tờ khác như sổ hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn, giấy chứng nhận tình trạng hôn nhân.

Nghĩa vụ tài chính thời điểm mua bán: Kiểm tra giấy chứng nhận có ghi nợ các khoản lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất,... hay không bởi chủ tài sản chỉ được chuyển nhượng tài sản sau khi đã hoàn thành mọi nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

## **Thứ hai, kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Sau khi đã xác định rõ các vấn đề liên quan đến đất, tài sản gắn liền với đất và các thông tin liên quan đến người có quyền sử dụng đất, bạn có thể tiến hành kí kết các loại hợp đồng liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đầu tiên với hợp đồng đặt cọc: Người bán nhà có thể vì những lý do khác nhau, sau khi treo biển bán và đưa ra mức giá hợp lý với người mua thì ai đến xem mua họ đều nhận cọc.

Vì vậy, trong trường hợp này, biện pháp duy nhất để đảm bảo quyền lợi của người mua, bạn nên làm hợp đồng đặt cọc với bên bán, pháp luật không quy định hợp đồng đặt cọc bắt buộc phải công chứng. Tuy nhiên, nên công chứng hợp đồng đặt cọc để xác nhận giá trị pháp lý của loại hợp đồng này, đồng thời đảm bảo quyền lợi khi có tranh chấp phát sinh có cơ sở yêu cầu Tòa án giải quyết.

**Lưu ý:** Tuy pháp luật không cấm nhưng nếu có người làm chứng thì người làm chứng không nên có mối quan hệ họ hàng với bất kì bên nào để đảm bảo tính khách quan.

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 Thị 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...

## **Thứ ba, về thanh toán và sang tên giấy tờ nhà đất khi chuyển nhượng quyền**

Việc thanh toán nên thực hiện tại ngân hàng để đảm bảo tính an toàn.

Hạn chế thanh toán bằng ngoại tệ vì có thể khiến giao dịch vô hiệu.

Sau khi ký hợp đồng công chứng, một trong các bên (theo thỏa thuận) phải liên hệ nộp thuế với cơ quan thuế để tránh bị phạt do chậm nộp.

Khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước thì gia đình bạn chuẩn bị hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để hiểu rõ hơn về vấn đề này bạn tham khảo bài viết: [Mua bán đất sau bao lâu phải sang tên sổ đỏ](#)

Khi nhận Giấy chứng nhận (cấp cho bên mua) cần kiểm tra các thông tin ghi trên giấy chứng nhận có chính xác không. Nếu phát hiện sai sót phải đề nghị đính chính ngay.

## **6. Mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tham khảo**

### **Mẫu 1:**

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

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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

HỢP ĐỒNG SỐ: .....CN

....., ngày.....tháng.....năm.....

**I. PHẦN GHI CỦA CÁC BÊN CHUYỂN NHƯỢNG****1. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Ông (Bà): .....sinh năm.....

– CMND:.....do:.....Cấp ngày:.....tháng.....năm.....

– Nghề nghiệp: .....

– Địa chỉ thường trú: .....

**2. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Ông (Bà): .....sinh năm.....

– CMND:.....do:.....Cấp ngày:.....tháng.....năm.....

– Nghề nghiệp: .....

– Địa chỉ 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: ..... m<sup>2</sup>

– Loại đất: .....Hạng đất (nếu có) .....

– Thửa số: .....

– Tờ bản đồ số: .....

– Thời hạn sử dụng đất còn lại: .....

– Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 các 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) .....
- Số tiền đặt cọc (nếu có) là (bằng số) .....
- (bằng chữ) .....
- Thời điểm thanh toán .....
- Phương thức thanh toán: .....
- Bên chuyển nhượng phải chuyển giao 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 thỏa 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 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 thỏa 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 thỏa 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 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 cấp có thẩm quyền xác nhận được chuyển nhượng.

**Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

(Ghi rõ họ tên, chữ ký, dấu nếu có)

**Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

(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 cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất chuyển nhượng:

– Về giấy tờ sử dụng: .....

– Về hiện trạng thửa đất: .....

Chủ sử dụng đất: .....

Loại đất: .....

Diện tích: .....

Thuộc tờ bản đồ số: .....

Số thửa đất: .....

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

– Về điều kiện chuyển nhượng: .....

Ngày ... tháng .... năm.....

Ngày . . . . tháng . . . . năm . . .

**CƠ QUAN ĐỊA CHÍNH CẤP HUYỆN**

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN** .....

(ghi rõ họ tên, ký và đóng dấu)

(ghi rõ họ tên, ký và đóng dấu)

## III. 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 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....., quyền số .....TP/CC-SCC/HĐGD.

**CÔNG CHỨNG VIÊN**

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

www.eLib.vn

**Mẫu 2:**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
 -----o0o-----

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CHUYỂN NHƯỢNG**  
**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ SỞ HỮU NHÀ**

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm.....

Tại:.....

Chúng tôi gồm:

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

Chồng: Ông..... Sinh năm .....

CMND số.....Do.....Cấp ngày .....

Đăng ký tạm trú tại : .....

Và vợ: Bà..... Sinh năm .....

CMND số.....Do.....Cấp ngày .....

Đăng ký tạm trú tại : .....

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

Chồng: Ông..... Sinh năm.....

CMND số.....Do.....Cấp ngày .....

Đăng ký tạm trú tại : .....

Và vợ: Bà..... Sinh năm .....

CMND số.....Do.....Cấp ngày .....

Đăng ký tạm trú tại : .....

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

**ĐIỀU 1: ĐẶC ĐIỂM ĐẤT, NHÀ Ở ĐƯỢC MUA BÁN CHUYỂN NHƯỢNG**

1. Nhà đất sẽ được chuyển nhượng là nhà số .....

Nhà đất này thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông.....(Sinh năm.....có CMND

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.

2. Ngôi nhà số ..... đã được cấp **GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở** số ....., hồ sơ gốc số..... do UBND quận (huyện) ..... cấp ngày .....

3. Tổng diện tích đất ở theo sổ là ....m<sup>2</sup> và diện tích mặt bằng xây dựng nhà bê tông là.....m<sup>2</sup>.

4. Bằng hợp đồng này, Bên bán đồng ý bán đứt, Bên mua đồng ý mua đứt toàn bộ diện tích đất ở và hiện trạng nhà ở như đã nói trên và phải tuân thủ theo các yêu cầu / quy định hiện hành về chuyển nhượng Nhà Đất ở của Nhà nước và Pháp luật.

## **ĐIỀU 2: GIÁ CẢ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ THỜI HẠN THỰC HIỆN**

1. Giá mua bán toàn bộ diện tích nhà đất ở nói trên đã được hai bên thoả thuận là: .....đ. (Ghi bằng chữ:..... đồng Việt Nam chẵn) và không thay đổi vì bất cứ lý do gì.

2. Phương thức thanh toán:

Hai bên (Bên A và Bên B) đã cùng thống nhất sẽ thực hiện việc thanh toán tổng giá trị mua bán Nhà đất ở theo 01 đợt, cụ thể như sau:

\* Đợt 1: Giao toàn bộ số tiền là .....đ cho bên Bán.

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

3. Thời hạn thực hiện hợp đồng

\* Thanh toán 1 đợt.

\* Ngay sau khi nhận tiền, bên A phải giao lại ngay hợp đồng mua bán công chứng (đủ số lượng bản gốc của bên B) và bàn giao nhà đất ở cho bên B với sự chứng kiến của các nhân chứng.

## **ĐIỀU 3: TRÁCH NHIỆM CÁC BÊN**

### **1. Trách nhiệm Bên bán:**

a/ Khi mua bán theo bản hợp đồng này thì diện tích nhà đất ở nói trên:

\* Thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bên bán;

\* Không bị tranh chấp về quyền thừa kế, quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất;

\* Không bị ràng buộc dưới bất kỳ hình thức nào: thế chấp, mua bán, đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn hoặc kê khai làm vốn của doanh nghiệp;

\* Không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền định đoạt của chủ sở hữu, sử dụng nhà đất.

\* Bên bán có nghĩa vụ bảo đảm quyền sở hữu đối với tài sản đó bán cho bên mua không bị người thứ ba tranh chấp. Trong trường hợp tài sản bị người thứ ba tranh chấp thì bên bán phải đứng về phía bên mua để bảo vệ quyền lợi của bên mua. Nếu cần thiết thì bên bán phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên mua.

b/ Không còn được giữ bất kỳ loại giấy tờ nào về quyền sở hữu và sử dụng của diện tích nhà đất ở nói trên;

c/ Bên bán phải giao toàn bộ diện tích nhà đất đúng như hiện trạng nói trên cùng toàn bộ bản chính giấy tờ về quyền sở hữu và sử dụng của diện tích Nhà đất ở này cho Bên mua.

d/ Bên bán phải có trách nhiệm thanh toán cước phí của các loại dịch vụ sử dụng trong nhà cho đến thời điểm giao nhà và bàn giao lại cho bên mua các loại hồ sơ giấy tờ có liên quan đến ngôi nhà đất ở được mua bán (nếu có), ví dụ như: Thiết kế nhà, giấy phép xây dựng, các sơ đồ hoàn công của các đường điện, cấp nước, nước thải, công trình ngầm và các hợp đồng sử dụng dịch vụ khác như: Điện, nước, điện thoại...

đ/ Trong thời gian làm thủ tục chuyển quyền sở hữu – sử dụng cho bên B, thì bên A có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển nhượng, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở cho bên mua; Chi phí giao dịch làm thủ sang tên do bên A chịu.

e/ Không giao giấy tờ sở hữu nhà đất ở đứng tên bên mua khi chưa nhận đủ số tiền còn lại.

f/ Tại thời điểm bán đất và nhà ở thì tình trạng sức khỏe và thần kinh của các thành viên bên A là hoàn toàn khỏe mạnh bình thường.

## **2. Trách nhiệm Bên mua:**

a/ Hoàn thành đầy đủ trách nhiệm về tài chính cho bên A đúng thời hạn và đúng theo phương thức đã đạt được thỏa thuận nhất trí của cả hai bên.

b/ Có trách nhiệm chi trả chi phí sang tên giấy tờ nhà đất ở theo đúng quy định hiện hành của nhà nước và pháp luật.

c/ Bên mua nhà được nhận nhà kèm theo hồ sơ về nhà theo đúng tình trạng do thỏa thuận; được yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời hạn do thỏa thuận; được yêu cầu bên bán giao nhà đúng thời hạn; nếu không giao hoặc chậm giao nhà thì phải bồi thường thiệt hại...

d/ Trong trường hợp nếu người thứ ba có quyền sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản mua bán thì bên mua có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại tương xứng.

## **ĐIỀU 4: KÝ KẾT HỢP ĐỒNG**

\* Hai bên đã tự đọc lại nguyên văn bản hợp đồng này, đều hiểu, chấp nhận toàn bộ các điều khoản của hợp đồng và cam kết thực hiện.

\* Nếu có tranh chấp trước tiên sẽ hoà giải thương lượng, nếu không tự giải quyết được sẽ chuyển cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

\* Nếu một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng với bất kỳ lý do gì thì sẽ phải thực hiện bồi thường, phạt cọc cho bên còn lại theo quy định của pháp luật hiện hành.

Hợp đồng gồm 05 trang, 03 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, bên làm chứng giữ 01 bản.

**BÊN BÁN****BÊN MUA****XÁC NHẬN CỦA NHÂN CHỨNG:**

Ngày.....tháng.....năm.....

Tại:.....

Chúng tôi gồm:

Ông (Bà) ..... Sinh năm .....

CMND số.....do..... cấp ngày .....

Địa chỉ: .....

Ông (Bà) ..... Sinh năm .....

CMND số .....do..... cấp ngày .....

Địa chỉ: .....

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

**Mẫu 3:****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

(Số: ...../HĐCNQSDĐ, TSGLĐ)

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ....., Tại: .....

Chúng tôi gồm có:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A):**

a) Trường hợp là cá nhân:

Ông/bà: ..... Năm sinh: .....

CMND số: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....

Hộ khẩu: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: .....

Là chủ sở hữu bất động sản: .....

b) Trường hợp là đồng chủ sở hữu:

Ông/bà: ..... Năm sinh: .....

CMND số: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....

Hộ khẩu: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: .....

Và

Ông/bà: ..... Năm sinh: .....

CMND số: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....

Hộ khẩu: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: .....

Là chủ sở hữu bất động sản: .....

Các chứng từ sở hữu và tham khảo về bất động sản đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho Bên B gồm có:

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B):**

Ông/bà: ..... Năm sinh: .....

CMND số: ..... Ngày cấp..... Nơi cấp.....

Hộ khẩu: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: .....

Và

Ông/bà: ..... Năm sinh: .....

CMND số: ..... Ngày cấp..... Nơi cấp .....

Hộ khẩu: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: .....

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**

### 1.1. Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo cụ thể như sau:

- Thửa đất số: .....

- Tờ bản đồ số: .....

- Địa chỉ thửa đất: .....

- Diện tích: .....m<sup>2</sup> (Bằng chữ:.....)

- Hình thức sử dụng: .....

+ Sử dụng riêng: .....m<sup>2</sup>

+ Sử dụng chung: .....m<sup>2</sup>

- Mục đích sử dụng: .....

- Thời hạn sử dụng: .....

- Nguồn gốc sử dụng: .....

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

2.2. Tài sản gắn liền với đất là: .....

.....

Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản có: .....

.....

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

2.1. 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).

2.2. Phương thức thanh toán: .....

2.3. 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 ĐĂNG KÝ TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ LỆ PHÍ**

3.1. Việc đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật do bên A chịu trách nhiệm thực hiện.

3.2. 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 A chịu trách nhiệm nộp.

### **ĐIỀU 4: VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

4.1. 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 .....

4.2. 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 5: 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 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A**

6.1. Nghĩa vụ của bên A:

- Chuyển giao đất, tài sản gắn liền với đất cho bên B đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu, tình trạng đất và tài sản gắn liền với đất như đã thoả thuận;
- Giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B.

6.2. Quyền của bên A:

Bên A có quyền được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; trường hợp bên B chậm trả tiền thì bên A có quyền:

- Gia hạn để bên B hoàn thành nghĩa vụ; nếu quá thời hạn này mà nghĩa vụ vẫn chưa được hoàn thành thì theo yêu cầu của bên A, bên B vẫn phải thực hiện nghĩa vụ và bồi thường thiệt hại;
- Bên B phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

### **ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B**

7.1. Nghĩa vụ của bên B:

- Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thoả thuận cho bên A;



- b) Đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng;
- d) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

## 7.2. Quyền của bên B:

- a) Yêu cầu bên A giao cho mình giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất;
- b) Yêu cầu bên A giao đất đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu, tình trạng đất và tài sản gắn liền với đất như đã thỏa thuận;
- c) Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng;
- d) Được sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn.

## **ĐIỀU 8: 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 tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 9: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

### 9.1. Bên A cam đoan:

- a) 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;
- b) Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- c) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
  - Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;
  - Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- e) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

### 9.2. Bên B cam đoan:

- a) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- b) 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;
- c) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

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

### **ĐIỀU 10: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

10.1. Hai bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình được thỏa thuận trong hợp đồng này.

10.2. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản đã ghi trong hợp đồng.

10.3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ..... tháng ..... năm ..... đến ngày ..... tháng ..... năm .....

Hợp đồng được lập thành ..... (.....) bản, mỗi bên giữ một bản và có giá trị như nhau.

#### **BÊN A**

(Ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên)

#### **BÊN B**

(Ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên)

### **LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN**

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ....., tại: .....

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;

- .....

- 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 ....., quyền số .....TP/CC-SCC/HĐGD.

#### **CÔNG CHỨNG VIÊN**

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)