**CỘng hòa xã hỘi chỦ nghĩa ViỆt Nam**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

*(Không có tài sản gắn liền với đất)*

Hôm nay, ngày [.] tháng [.] năm [.], chúng tôi gồm có:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên A):**

Ông: **[.]**

Căn cước công dân số: [.] cấp ngày [.] bởi [.]

Nơi đăng ký thường trú: [.]

Địa chỉ liên hệ: [.]

Điện thoại liên hệ: [.] Fax (nếu có): [.]

Số tài khoản (nếu có): [.] tại Ngân hàng [.]

Và

Bà: **[.]**

Căn cước công dân số: [.] cấp ngày [.] bởi [.]

Nơi đăng ký thường trú: [.]

Địa chỉ liên hệ: [.]

Điện thoại liên hệ: [.] Fax (nếu có): [.]

(đính kèm giấy chứng nhận kết hôn)

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên B):**

Ông/Bà: **[.]**

Căn cước công dân số: [.] cấp ngày [.] bởi [.]

Nơi đăng ký thường trú: [.]

Địa chỉ liên hệ: [.]

Điện thoại liên hệ: [.] Fax (nếu có): [.]

Số tài khoản (nếu có): [.] tại Ngân hàng [.]

Bên A là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số [.], tờ bản đồ [.], địa chỉ [.] theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số [.] do Sở Tài nguyên và Môi trường [.] cấp ngày [.], thay đổi ngày [.] tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai [.] (“**Tài Sản**”).

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

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

1. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất số [.], tờ bản đồ [.], địa chỉ số [.], tờ bản đồ [.], theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số [.], tờ bản đồ [.], do Sở Tài nguyên và Môi trường số [.], tờ bản đồ [.], cấp ngày số [.], tờ bản đồ [.], thay đổi ngày số [.], tờ bản đồ [.], tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số [.], tờ bản đồ [.].
2. Cụ thể như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số [.], tờ bản đồ [.], do do Sở Tài nguyên và Môi trường số [.], tờ bản đồ [.], cấp ngày số [.], tờ bản đồ [.].

Thửa đất

* Thửa đất số: [.]
* Tờ bản đồ số: [.]
* Địa chỉ thửa đất: [.]
* Diện tích: [.]
* Hình thức sử dụng: [.]
* Mục đích sử dụng: [.]
* Thời hạn sử dụng: [.]
* Nguồn gốc sử dụng: [.]
* Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): [.]
* Nhà ở: ./.

**Ghi chú:** Đính kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 là: [.] **đồng** *(*[.] *đồng chẵn).*

*Giá trị chuyển nhượng này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và các loại thuế bên chuyển nhượng phải chịu theo quy định pháp luật.*

1. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản
2. Đặt cọc: Bên B đặt cọc cho Bên A 10% giá trị chuyển nhượng (tương đương [.] đồng) trong vòng 05 ngày sau khi ký hợp đồng này bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản:

Người thụ hưởng: [.]

Số tài khoản: [.]

Ngân hàng: [.]

1. Bên B thanh toán theo tiến độ như sau:

**Lần 1:** Trong vòng 60 ngày tiếp theo, các Bên công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại phòng/văn phòng công chứng và bên A ủy quyền cho Bên B thực hiện thủ tục với cơ quan thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho Bên B (có bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Bên B), Bên B thanh toán số tiền [.] đồng ([.] triệu đồng) vào tài khoản nêu trên.

**Lần 2**: 2% giá trị chuyển còn lại được Bên A đồng ý rằng Bên B được quyền giữ lại số tiến này và thay bên A nộp thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp không đủ, Bên A sẽ nộp cho đủ. Nghĩa vụ thanh toán lần 2 này của Bên B sẽ được xem là hoàn tất ngay sau khi Bên B hoàn tất nộp thuế.

1. 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**

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ký xong Hợp đồng. Sau khi bàn giao cho bên B bản chính Giấy chứng nhận như đã nêu trên, bên A không còn giữ bất kỳ giấy tờ nào khác liên quan đến quyền sử dụng thửa đất nêu trên và Giấy chứng nhận nêu trên là giấy tờ thật và là bản chính duy nhất.
2. Đối với tài sản trên đất nếu có, Bên A được quyền tháo dỡ, di dời với sự chứng kiến của Bên B trong thời gian 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này. Quá thời hạn nêu trên, Bên B được toàn quyền xử lý tài sản bằng rủi ro và chi phí của A. Bên A và các bên liên quan không có quyền khiếu nại, khiếu kiện hay tranh chấp, truy đòi tài sản với bên B liên quan đến việc tháo dỡ này.
3. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và thanh toán cho bên A số tiền theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 4: TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ**

1. Thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên A và bên B cùng chịu trách nhiệm nộp theo quy định của Pháp luật.
2. Bên A chịu thuế thu nhập cá nhân, phí công chứng.
3. Bên B chịu phí trước bạ và lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**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 KẾT CỦA CÁC BÊN**

1. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng đủ điều kiện để việc chứng, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Phòng/Văn phòng công chứng.
2. Trường hợp phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Phòng/Văn phòng công chứng theo biểu mẫu, yêu cầu, thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực, trường hợp có nội dung mâu thuẫn, nội dung Hợp đồng này sẽ được ưu tiên áp dụng.
3. Sau khi ký Hợp đồng:
4. Nếu Bên B không tiếp tục Hợp đồng/vi phạm cam kết, nghĩa vụ thì Bên B mất tiền đặt cọc, trừ trường hợp do sự kiện bất khả kháng, hoặc hai bên có thỏa thuận khác..
5. Nếu Bên A không tiếp tục Hợp đồng/vi phạm cam kết, nghĩa vụ thì Bên B được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, trong vòng 05 ngày, Bên A hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên B và một khoản tiền tương đương 03 lần tiền đặt cọc, trừ trường hợp do sự kiện bất khả kháng, thay đổi chính sách pháp luật, hoặc hai bên có thỏa thuận khác..
6. Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam kết sau đây:
7. Bên A cam kết:

* 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 và đúng quy định pháp luật;
* Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật. Ngoài các đặc điểm chính theo Giấy chứng nhận nêu trên, bất động sản là đối tượng của Hợp đồng này còn bao gồm các đặc điểm khác và theo hiện trạng thực tế;
* Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
* Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng này, Thửa đất không thuộc diện đất quy hoạch hoặc kế hoạch quy hoạch trong thời gian 05 năm tiếp theo;
* Sau khi ký Hợp đồng này, bên A không thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào như: chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cho thuê v.v. liên quan đến nhà, đất nêu trên với bất kỳ người nào; đồng thời, các quyền, nghĩa vụ của bên A về bất động sản nêu trên được chuyển sang cho bên B kể từ thời điểm hợp đồng này được công chứng;
* Có nghĩa vụ bảo đảm cho bên B về thủ tục, giấy tờ để đăng ký sang tên cho bên B khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu mà không đòi hỏi thêm bất kỳ khoản tiền, chi phí nào; đồng thời, cam kết bên A không ký kết bất kỳ văn bản nào đối với phần diện tích được sử dụng riêng trong bất động sản nêu trên liên quan đến người khác, như: quyền lắp đặt đường dây điện; cấp, thoát nước; đường dây thông tin liên lạc v.v.;
* Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
* Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này và theo qui định của pháp luật;
* Ủy quyền cho Bên B và hỗ trợ bên B thực hiện các thủ tục, giấy tờ với cơ quan thẩm quyền để đăng ký sang tên cho B;
* Giao kết, chuyển nhượng tài sản theo Hợp đồng này cho Bên B bằng sự thiện chí, bất kể lí do gì, ngoại trừ trường hợp bất khả kháng và sự vi phạm Hợp đồng của Bên B;
* Nếu các cam kết nêu trên là sai sự thật, gây thiệt hại cho bên B, thì bên A phải bồi thường toàn bộ mọi thiệt hại gây ra (nếu có);
* Cam kết Tài Sản nêu trên là tài sản hợp pháp của bên A; không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật; không thuộc diện đã có thông báo, quyết định thu hồi đất (kể cả bị thu hồi một phần); không có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền; không bị ràng buộc dưới bất kỳ hình thức nào bởi các giao dịch như: Cầm cố, thế chấp, nhận đặt cọc, bảo lãnh, chuyển nhượng (kể cả chuyển nhượng một phần), trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn vào doanh nghiệp v.v. hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các giao dịch nêu trên hay có bất kỳ quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền hạn chế quyền chuyển nhượng, định đoạt của bên A;
* Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

1. Bên B cam kết

* Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;
* Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
* Bên B đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
* Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này và theo qui định pháp luật.

**ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.
2. Từng bên đã đọc/nghe đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký (điểm chỉ) vào Hợp đồng này.
3. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.
4. Bên B được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng nếu Bên A vi phạm nghĩa vụ, cam kết của mình mà không khắc phục được trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bởi Bên B.
5. Kèm theo hợp đồng này là:

* Căn cước công dân các Bên;
* Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn Bên A;
* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

1. Hợp đồng này được lập thành 04 bản, và mỗi bên giữ 2 bản có pháp lý ngang nhau.

|  |  |
| --- | --- |
| **Bên a**  (ký và ghi rõ họ tên) | **Bên a**  (ký và ghi rõ họ tên) |