

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số: _____

Hợp Đồng này được lập và ký ngày tháng.....năm.....giữa:

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: [...]

Sau đây được gọi là “Bên A”.

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: [...]

Sau đây được gọi là “Bên B”.

[Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là cá nhân thì 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].

Bên A và Bên B (sau đây gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “Các Bên”) đồng ý ký kết Hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất (“Hợp Đồng”) với những điều khoản như sau:

Điều 1. Các thông tin về thửa đất chuyển nhượng

- 1.1 Quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: [...] ngày [...] tháng [...] năm [...] của [...].
- 1.2 Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:
 - 1.2.1 Diện tích: [...] m² (*Bằng chữ : [...]*)
 - 1.2.2 Thửa số: [...]
 - 1.2.3 Tờ bản đồ số: [...]
 - 1.2.4 Địa chỉ thửa đất: [...]
 - 1.2.5 Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng: [...] m²
 - + Sử dụng chung: [...] m²
 - 1.2.6 Mục đích sử dụng: [...]
 - 1.2.7 Thời hạn sử dụng: [...]
 - 1.2.8 Nguồn gốc sử dụng: [...]
 - 1.2.9 Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): [...].
- 1.3 Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất như sau:
 - 1.3.1 Mật độ xây dựng: [...]
 - 1.3.2 Số tầng cao của công trình xây dựng: [...]
 - 1.3.3 Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: theo quy hoạch được duyệt: [...]
- 1.4 Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:
 - 1.4.1 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*);
 - 1.4.2 Đặc điểm nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất: [...] (*nếu có*).

Điều 2. Giá chuyển nhượng

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là [...] đồng (*Bằng chữ: [...]*).

[*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 và thời hạn thanh toán

3.1 Phương thức thanh toán: Bên B Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo các thông tin dưới đây:

Chủ tài khoản : [...]

Tài khoản số : [...]

Tại Ngân hàng : [...]

3.2 Thời hạn thanh toán: [...].

3.3 Các thỏa thuận khác: [...]

Điều 4. Bàn giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất

4.1 Bàn giao quyền sử dụng đất

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

4.1.2 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: [...].

4.1.3 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...].

4.2 Đăng ký quyền sử dụng đất

4.2.1 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);

4.2.2 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;

4.2.3 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;

4.3 Thời điểm bàn giao đất trên thực địa [...]

4.4 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 5. Trách nhiệm về nộp thuế, lệ phí

5.1 Về thuế do Bên [...] nộp

5.2 Về phí do Bên [...] nộp

5.3 Các thỏa thuận khác: [...]

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng

6.1 Quyền của bên chuyển nhượng

6.1.1 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;

6.1.2 Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

6.1.3 Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra;

6.1.4 Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

6.1.5 Các quyền khác: [...]

6.2 Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

6.2.1 Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

6.2.2 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;

6.2.3 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;

6.2.4 Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

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

6.2.6 Các nghĩa vụ khác: [...]

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng:

7.1 *Quyền của bên nhận chuyển nhượng*

7.1.1 Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

7.1.2 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;

7.1.3 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;

7.1.4 Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra;

7.1.5 Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng;

7.1.6 Các quyền khác: [...]

7.2 *Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng*

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

7.2.2 Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng;

7.2.3 Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

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

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

7.2.6 Các nghĩa vụ khác [...]

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng

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

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

Điều 9. Bảo mật

Mỗi Bên sẽ không tiết lộ bất cứ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng này hoặc của Bên còn lại cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên còn lại, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Mỗi Bên cam kết có biện pháp phù hợp để đảm bảo rằng những nhân viên có liên quan của mình cũng tuân thủ quy định này và sẽ chịu trách nhiệm trong trường

hợp có bất cứ hành vi nào vi phạm quy định này. Điều khoản này sẽ vẫn có hiệu lực kể cả sau khi Hợp Đồng này hết hạn hoặc chấm dứt.

Điều 10. Phạt vi phạm hợp đồng

- 10.1 Phạt bên chuyển nhượng khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 1 Điều 8 của hợp đồng này như sau: [...]
- 10.2 Phạt bên nhận chuyển nhượng khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 2 Điều 8 của hợp đồng này như sau: [...]

Điều 11. Bất khả kháng

- 11.1 Bất khả kháng là những sự kiện khách quan nằm ngoài sự kiểm soát của các bên bao gồm nhưng không giới hạn ở: động đất, bão, lũ lụt, gió lốc, sóng thần, lở đất, hỏa hoạn, chiến tranh hay đe dọa chiến tranh... hoặc các thảm họa khác không thể lường trước được; hoặc sự thay đổi của luật pháp bởi chính quyền Việt Nam.
- 11.2 Khi một bên không thể thực hiện tất cả hay một phần của nghĩa vụ Hợp đồng do sự kiện bất khả kháng gây ra một cách trực tiếp, Bên này sẽ không được xem là vi phạm Hợp đồng nếu đáp ứng được tất cả những điều kiện sau:
 - 11.2.1 Bất khả kháng là nguyên nhân trực tiếp của sự gián đoạn hoặc trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ; và
 - 11.2.2 Bên bị gặp phải sự kiện bất khả kháng đã nỗ lực để thực hiện nghĩa vụ của mình và giảm thiểu thiệt hại gây ra cho Bên kia bởi sự kiện bất khả kháng; và
 - 11.2.3 Tại thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng, bên gặp phải sự kiện bất khả kháng phải thông báo ngay cho bên kia cũng như cung cấp văn bản thông báo và giải thích về lý do gây ra sự gián đoạn hoặc trì hoãn thực hiện nghĩa vụ.

Điều 12. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng

- 12.1 Hợp Đồng này sẽ chấm dứt trong những trường hợp sau: [...]
- 12.2 Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng: [...]
- 12.3 Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng: [...]

Điều 13. 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 14. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

- 14.1 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).
- 14.2 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.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B