

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

-----

**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 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 D 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.

g/ Bên A chịu trách nhiệm nộp thuế thu nhập cá nhân.

## **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 thoả 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.

e/ Bên mua có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, bạ phí và các loại lệ phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng.

#### **ĐIỀU 4: KÝ KẾT HỢP ĐỒNG**

\* Hai bên đã tự đọc lại nguyên văn bản hợp đồng này, điều 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:

1. Ông (Bà) ..... Sinh năm .....

CMND số ..... do.....cấp ngày .....

Địa chỉ: .....

2. 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.

### **CHÚNG TÔI XÁC NHẬN:**

#### **I/ BÊN BÁN/CHUYỂN NHƯỢNG:**

Ông (bà) ..... Sinh năm: .....

CMND số:..... cấp ngày.....tại: .....

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: .....

#### **II/ BÊN MUA/NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:**

Ông (bà) ..... Sinh năm: .....

CMND số:..... cấp ngày.....tại: .....

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: .....

- Hai bên thoả thuận và ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, đe dọa 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 05 trang 03 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**

**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 (1)**

(Số: ...../HĐCNQSĐĐ, 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: ..... 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): .....

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 thừa 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:

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;

b) 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:

a) 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;

b) 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:

a) 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 thoả 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 toà 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 thoả 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 thỏa 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 ....., quyển số .....TP/CC-SCC/HĐGD.

## **CÔNG CHỨNG VIÊN**

*(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)*

### **Ghi chú:**

(1) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 Luật dân sự năm 2005 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.