

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---

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

Số:/2026/HĐCNQSĐĐ

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Công chứng số 46/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 18 tháng 6 năm 2024;
- Căn cứ vào các văn bản pháp luật khác có liên quan;
- Căn cứ vào sự tự nguyện thỏa thuận của các bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2026, tại, chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A):

Ông:

Sinh năm:

Số CCCD/Hộ chiếu: Cấp ngày: Nơi cấp:
.....

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

Số điện thoại: Email:

Và vợ là Bà:

Sinh năm:

Số CCCD/Hộ chiếu: Cấp ngày: Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

Số điện thoại: Email:

(Trường hợp Bên A là cá nhân độc thân hoặc tổ chức thì điều chỉnh lại cho phù hợp)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B):

Ông/Bà/Tổ chức:.....

Sinh năm/Mã số doanh nghiệp:

Số CCCD/Hộ chiếu: Cấp ngày: Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú/Trụ sở chính:

Địa chỉ liên lạc:

Số điện thoại: Email:

(Trường hợp Bên B có vợ/chồng cùng đứng tên thì bổ sung thông tin tương tự Bên A)

Người làm chứng (Nếu có):

Ông/Bà:

Số CCCD/Hộ chiếu: Cấp ngày: Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Sau khi bàn bạc, thảo luận, hai bên đi đến thống nhất ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) với các điều khoản và điều kiện sau đây:

ĐIỀU 1. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Bằng Hợp đồng này, Bên A đồng ý chuyển nhượng và Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thuộc quyền sở hữu/sử dụng hợp pháp của Bên A, với các đặc điểm chi tiết như sau:

1.1. Về Quyền sử dụng đất:

a) Thửa đất số:

b) Tờ bản đồ số:

c) Địa chỉ thửa đất:

d) Diện tích: m² (Bằng chữ: mét vuông)

e) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng m²; Sử dụng chung m²

f) Mục đích sử dụng:

g) Thời hạn sử dụng:

h) Nguồn gốc sử dụng:

1.2. Về tài sản gắn liền với đất (nếu có):

a) Loại nhà ở/Công trình xây dựng:

b) Địa chỉ:

c) Diện tích xây dựng: m²

d) Diện tích sàn: m²

e) Kết cấu: [Kết cấu nhà/công trình]

f) Số tầng:

g) Các tài sản khác (nếu có):

1.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

a) Số phát hành (số seri):

b) Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận:

c) Ngày cấp:

d) Cơ quan cấp:

2. Bên A cam đoan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung sau:

a) Toàn bộ thông tin về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 này là hoàn toàn chính xác và đúng với thực tế.

b) Thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp, duy nhất của Bên A.

c) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên không bị bất kỳ tranh chấp nào về quyền lợi, không bị kê biên, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn hoặc là đối tượng của bất kỳ biện pháp bảo đảm thi hành án nào khác theo quy định của pháp luật.

d) Thửa đất không nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không bị ảnh hưởng bởi các quy hoạch đã được công bố mà không được phép chuyển nhượng.

e) Việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, và được sự đồng thuận của tất cả các đồng sở hữu (nếu có).

f) Bên A cam kết sẽ bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên B nếu có bất kỳ thông tin nào trong các cam kết trên là sai sự thật.

ĐIỀU 2. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng:

a) Tổng giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: VNĐ.

b) Bằng chữ: đồng.

c) Mức giá này là cuối cùng và không thay đổi vì bất kỳ lý do gì, trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản giữa hai bên.

d) Giá chuyển nhượng nêu trên [Đã bao gồm/Chưa bao gồm] thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng bất động sản, lệ phí trước bạ, phí công chứng, và các loại thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

2. Phương thức thanh toán:

a) Bên B sẽ thanh toán cho Bên A bằng [Tiền mặt/Chuyển khoản].

b) Nếu thanh toán bằng hình thức chuyển khoản, Bên B sẽ chuyển tiền vào tài khoản sau của Bên A:

- Chủ tài khoản:

- Số tài khoản:

- Tại Ngân hàng:

- Chi nhánh:

3. **Tiến độ thanh toán:** Hai bên thống nhất việc thanh toán được chia thành các đợt như sau:

a) **Đợt 1 (Đặt cọc):** Ngay sau khi ký Hợp đồng này, Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền là VNĐ (Bằng chữ: đồng). Khoản tiền đặt cọc này nhằm đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng. Việc giao nhận tiền đặt cọc được lập thành văn bản riêng hoặc được ghi nhận trong lời chứng của Công chứng viên.

b) **Đợt 2:** Trong vòng ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này, hai bên sẽ cùng nhau đến Văn phòng/Phòng Công chứng có thẩm quyền để làm thủ tục công chứng Hợp đồng. Tại đây, ngay sau khi Hợp đồng được công chứng, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A số tiền là VNĐ (Bằng chữ: đồng).

c) **Đợt 3 (Thanh toán hết):** Bên B sẽ thanh toán cho Bên A toàn bộ số tiền còn lại là VNĐ (Bằng chữ: đồng) vào ngày Bên A bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cập nhật sang tên Bên B và bàn giao thực địa thửa đất.

4. Mọi khoản thanh toán đều được coi là hoàn tất khi Bên A nhận đủ tiền mặt và ký xác nhận hoặc khi số tiền được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên A.

ĐIỀU 3. THỜI ĐIỂM, ĐỊA ĐIỂM VÀ PHƯƠNG THỨC BÀN GIAO

1. Thời điểm và địa điểm bàn giao:

a) Bên A có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) và các giấy tờ pháp lý liên quan cho Bên B trong vòng ngày làm việc kể từ ngày Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Đợt 3 theo Điều 2 của Hợp đồng này.

b) Địa điểm bàn giao là tại vị trí của thửa đất nêu tại Điều 1.

2. Phương thức bàn giao:

a) Vào ngày bàn giao, hai bên sẽ cùng nhau kiểm tra, đo đạc lại ranh giới, mốc giới, hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền với đất.

b) Việc bàn giao phải được lập thành **Biên bản bàn giao**, có ghi rõ hiện trạng thực tế của đất và tài sản gắn liền với đất tại thời điểm bàn giao, có chữ ký xác nhận của cả hai bên. Biên bản bàn giao là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này.

c) Bên A cam kết bàn giao thửa đất đúng với diện tích, vị trí, ranh giới và hiện trạng đã được mô tả trong Giấy chứng nhận và tại Điều 1 của Hợp đồng.

3. Chuyển giao rủi ro:

a) Mọi rủi ro liên quan đến thửa đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) như thiên tai, hỏa hoạn, hoặc các sự kiện bất khả kháng khác sẽ được chuyển từ Bên A sang Bên B kể từ thời điểm hai bên ký vào Biên bản bàn giao.

b) Kể từ thời điểm nhận bàn giao, Bên B sẽ thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A (Bên Chuyển nhượng):

a) Quyền của Bên A:

- Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Điều 2.

- Yêu cầu Bên B nhận bàn giao đất và tài sản đúng thời hạn thỏa thuận.

- Có quyền hủy bỏ hợp đồng và hưởng tiền đặt cọc nếu Bên B vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán hoặc các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và pháp luật.

- Được bảo lưu quyền sở hữu, sử dụng cho đến khi Bên B hoàn tất nghĩa vụ thanh toán.

b) Nghĩa vụ của Bên A:

- Cung cấp đầy đủ, trung thực các giấy tờ, tài liệu pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản cho Bên B và cơ quan công chứng.
- Bàn giao đất, tài sản gắn liền với đất và toàn bộ hồ sơ, giấy tờ gốc liên quan đúng thời hạn, đúng hiện trạng đã thỏa thuận.
- Phối hợp chặt chẽ và cung cấp các giấy tờ cần thiết (bản chính và bản sao có chứng thực) để hỗ trợ Bên B thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai, sang tên trên Giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Chịu trách nhiệm về tính pháp lý và giải quyết mọi tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến thửa đất và tài sản phát sinh trước thời điểm bàn giao cho Bên B.
- Nộp thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác tại khoản 3 Điều này).
- Thông báo cho Bên B về mọi quyền của người thứ ba đối với tài sản chuyển nhượng (nếu có).

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B (Bên Nhận chuyển nhượng):

a) Quyền của Bên B:

- Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, hồ sơ pháp lý về thửa đất và tài sản gắn liền với đất.
- Yêu cầu Bên A bàn giao đất, tài sản và các giấy tờ liên quan đúng thời hạn, đúng hiện trạng.
- Yêu cầu Bên A thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng.
- Được toàn quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất kể từ thời điểm hoàn tất thủ tục và nhận bàn giao.
- Có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại (bao gồm cả việc nhận lại tiền cọc và một khoản phạt cọc) nếu Bên A vi phạm nghiêm trọng các cam kết tại Hợp đồng này.

b) Nghĩa vụ của Bên B:

- Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Điều 2.
- Nhận bàn giao đất và tài sản đúng thời hạn thỏa thuận.
- Tự mình hoặc phối hợp với Bên A để thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai, sang tên Giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.
- Nộp lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác tại khoản 3 Điều này).

3. Thỏa thuận về việc nộp thuế, phí và lệ phí:

Hai bên thống nhất:

- Thuế thu nhập cá nhân do **[Bên A/Bên B]** chịu trách nhiệm nộp.

- Lệ phí trước bạ do [Bên B/Bên A] chịu trách nhiệm nộp.
- Phí công chứng Hợp đồng do [Bên A/Bên B/Hai bên cùng chia sẻ] chịu trách nhiệm nộp.
- Các chi phí khác liên quan đến việc đo vẽ, xác minh... (nếu có) do [Bên A/Bên B] chịu trách nhiệm chi trả.

ĐIỀU 5. PHẠT VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI

1. Trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên B:

a) Nếu Bên B chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo tiến độ đã thỏa thuận tại Điều 2, Bên B phải chịu một khoản lãi phạt trên số tiền chậm trả, tương đương với lãi suất cho vay quá hạn của Ngân hàng tại thời điểm thanh toán. Thời gian chậm thanh toán không quá ngày.

b) Nếu quá thời hạn trên mà Bên B vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên B sẽ bị mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc theo quy định tại Điều 2 và không được đòi lại.

2. Trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ bàn giao của Bên A:

a) Nếu Bên A chậm bàn giao đất, tài sản hoặc các giấy tờ pháp lý liên quan theo thỏa thuận tại Điều 3, Bên A phải chịu một khoản tiền phạt vi phạm tương đương ...%/ngày trên tổng giá trị Hợp đồng cho mỗi ngày chậm trễ, nhưng tổng số tiền phạt không quá ...% tổng giá trị Hợp đồng.

b) Nếu Bên A không thể thực hiện việc chuyển nhượng do lỗi của mình (*ví dụ: thông tin cam kết tại Điều 1 không đúng sự thật, tự ý bán cho người khác, không hợp tác làm thủ tục...*), Bên A không chỉ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền Bên B đã thanh toán (bao gồm cả tiền đặt cọc) mà còn phải bồi thường một khoản tiền phạt tương đương với lần số tiền đã đặt cọc.

3. Xử lý tiền đặt cọc:

a) Nếu Bên B đơn phương từ chối giao kết, thực hiện Hợp đồng này mà không có lý do chính đáng theo quy định của pháp luật, Bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

b) Nếu Bên A đơn phương từ chối giao kết, thực hiện Hợp đồng này mà không có lý do chính đáng, Bên A phải trả lại cho Bên B số tiền đã đặt cọc và một khoản tiền phạt bằng đúng số tiền đã đặt cọc.

4. Bồi thường thiệt hại:

a) Ngoài các khoản phạt vi phạm đã nêu, bên vi phạm còn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho bên bị vi phạm do hành vi vi phạm Hợp đồng gây ra.

b) Việc yêu cầu bồi thường thiệt hại không ảnh hưởng đến quyền của bên bị vi phạm trong việc yêu cầu áp dụng các chế tài khác như phạt vi phạm hoặc chấm dứt hợp đồng.

ĐIỀU 6. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau:

- a) Hai bên đã hoàn thành tất cả các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng.
- b) Hai bên có thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn. Trong trường hợp này, các bên sẽ tự thỏa thuận về việc giải quyết các quyền lợi và nghĩa vụ đã phát sinh.
- c) Một trong hai bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng do có hành vi vi phạm nghiêm trọng của bên kia theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này.
- d) Do xảy ra sự kiện bất khả kháng (thiên tai, chiến tranh, dịch bệnh, sự thay đổi chính sách pháp luật của nhà nước...) kéo dài quá ngày mà các bên không thể khắc phục được.
- e) Theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp đồng:

- a) Việc chấm dứt Hợp đồng không làm mất đi các quyền và nghĩa vụ đã phát sinh của các bên cho đến thời điểm chấm dứt.
- b) Bên vi phạm dẫn đến việc Hợp đồng bị chấm dứt phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại và chịu các chế tài phạt vi phạm theo quy định tại Điều 5.
- c) Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ đi các khoản phạt, bồi thường thiệt hại (nếu có).

ĐIỀU 7. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 1. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này sẽ được các bên ưu tiên giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác và tôn trọng quyền lợi của nhau.
- 2. Trong trường hợp thương lượng, hòa giải không thành công trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, một trong các bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại nơi có bất động sản giải quyết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự Việt Nam.
- 3. Quyết định hoặc phán quyết của Tòa án có thẩm quyền sẽ là chung thẩm và có giá trị ràng buộc đối với tất cả các bên.
- 4. Hợp đồng này được điều chỉnh và giải thích theo các quy định của pháp luật nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

ĐIỀU 8. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 1. Hai bên xác nhận rằng đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ nội dung của Hợp đồng này cũng như các hệ quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng.

2. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã thỏa thuận trong Hợp đồng. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Hợp đồng này phải được lập thành văn bản, có chữ ký của cả hai bên và được công chứng, chứng thực theo quy định (nếu cần).
3. Các phụ lục, biên bản bàn giao và các tài liệu khác được ký kết giữa hai bên (nếu có) là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này và có giá trị pháp lý như Hợp đồng.
4. Hợp đồng này có hiệu lực pháp lý kể từ thời điểm được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền.
5. Hợp đồng này được lập thành bản gốc, mỗi bản có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ bản, bản được lưu tại tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B)

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu là tổ chức) *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu là tổ chức)*

Hôm nay, ngày tháng năm 2026, tại Trụ sở, địa chỉ:

Tôi,, Công chứng viên của,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này được giao kết giữa:

Bên A:

Bên B:

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung Hợp đồng.

- Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

- Hợp đồng này được lập thành bản chính (mỗi bản chính gồm tờ, trang), cấp cho:

- Bên A: bản.

- Bên B: bản.

- Lưu tại: bản.

Số công chứng:, quyển số TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)