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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*……, ngày,… tháng… năm 202…*

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN THỬA ĐẤT**

*Căn cứ:*

*– Luật Đất đai 2013;*

*– Các văn bản hướng dẫn khác;*

*– Nguyện vọng và ý chí của các bên.*

Hôm nay, ngày …, chúng tôi gồm:

**A. Bên A (Bên chuyển nhượng)**

**–**Tên:                                                    Ngày sinh:

– Giới tính                                             Quốc tịch:

– Địa chỉ:

– Số điện thoại

– Số cccd/cmnd                           Ngày cấp                     Nơi cấp

**B. Bên B (Bên nhận chuyển nhượng)**

**–**Tên:                                                    Ngày sinh:

– Giới tính                                             Quốc tịch:

– Địa chỉ:

– Số điện thoại

– Số cccd/cmnd                          Ngày cấp                     Nơi cấp

Hôm nay, ngày …, hai bên cùng thống nhất và ký kết **Hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất**với các điều khoản cụ thể sau:

**Điều 1: Nội dung hợp đồng**

1. Bên A đồng ý giao và Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất hiện đang thuộc quyền sử dụng của Bên A;

2. Thông tin thửa đất chuyển nhượng:

– Diện tích:

– Loại đất:

– Thời hạn sử dụng:

– Ví trí phần thửa đất chuyển nhượng theo Hợp đồng này được giới hạn bởi các điểm theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số … do … lập ngày …

– Phần thửa đất được chuyển nhượng theo Hợp đồng này nằm trong thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số …, nay được tách riêng để chuyển nhượng cho Bên B.

**Điều 2: Thông tin chuyển nhượng**

1. Bên A nộp hồ sơ xin tách thửa đất với thông tin theo Khoản 2 Điều 1 Hợp đồng này tại UBND xã …;

2. Sau khi Bên A nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất chuyển nhượng theo Hợp đồng này, hai bên công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại Văn phòng công chứng tư nhân hoặc Phòng công chứng thuộc đơn vị sự nghiệp của Nhà nước (trong phạm vi tỉnh nơi có đất chuyển nhượng);

3. Bên A nộp hồ sơ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo Hợp đồng này tại UBND xã …;

4. Mọi chi phí thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên, phí công chứng do Bên B chi trả theo quy định của Nhà nước.

**Điều 3: Thanh toán**

1. Bên B thanh toán giá chuyển nhượng thửa đất là … VNĐ (bằng chữ …) cho Bên A theo các đợt:

– Đợt 1 – 30% giá chuyển nhượng: Trong thời hạn 07 ngày tính từ ngày hợp đồng có hiệu lực;

– Đợt 2 – 30% giá chuyển nhượng: Trong thời hạn 07 ngày tính từ ngày hai bên hoàn tất công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này;

– Đợt 3 – 40% giá chuyển nhượng: Ngay khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất chuyển nhượng theo Hợp đồng này từ Bên A.

2. Giá chuyển nhượng trên đã bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước;

3. Phương thức thanh toán:

4.Trường hợp Bên B chậm thanh toán không quá 15 ngày sẽ bị tính lãi suất theo ngân hàng nhà nước; trường hợp Bên B chậm thanh toán quá 15 ngày, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không trả lại số tiền Bên B đã thanh toán trước đó.

**Điều 4: Quyền và nghĩa vụ Bên A**

1. Được nhận phí chuyển nhượng đầy đủ, đúng hạn; được yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ, đúng hạn; được yêu cầu Bên B thanh toán thêm lãi suất nếu chậm thanh toán không quá 15 ngày, được đơn phương hủy bỏ hợp đồng và không phải trả lại số tiền Bên B đã thanh toán trước đó nếu Bên B chậm thanh toán quá 15 ngày;

2. Yêu cầu Bên B nhận bàn giao đất theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

3. Bàn giao đất kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng cùng các giấy tờ cần thiết khác cho Bên B theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

4. Làm thủ tục tách thửa, công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên B;

5. Cam kết những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

6. Đảm bảo thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

7. Đảm bảo tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

– Thửa đất không có tranh chấp.

– Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

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

**Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên B**

1. Nhận bàn giao đất kèm theo giấy tờ về thửa đất chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

2. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo các kỳ thanh toán trong hợp đồng này;

3. Nộp đầy đủ các Khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

4. Cam kết những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

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

**Điều 6: Điều khoản giải quyết tranh chấp**

1. Mọi vấn đề phát sinh liên quan đến hợp đồng mà hai bên không thống nhất cách giải quyết thì được xem là tranh chấp và sẽ được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải không quá 03 (ba) lần;

2. Nếu quá 03 (ba) lần mà hai bên vẫn không đạt được thỏa thuận chung, tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết trước tòa án.

**Điều 7: Trường hợp bất khả kháng**

1. Mọi sự kiện phát sinh nằm ngoài ý chí chủ quan của hai bên và không bên nào có thể lường trước và không thể khắc phụ được bằng mọi biện pháp và khả năng cho phép bao gồm: chiến tranh, tai nạn, nội chiến, đình công, cấm vận, thiên tai …. được xem là sự kiện bất khả kháng;

2. Nếu một trong hai bên vì sự kiện bất khả kháng mà không thể tiếp tục thực hiện hoặc thực hiện không đúng hợp đồng thì không bị truy cứu các trách nhiệm phạt vi phạm và bồi thường hợp đồng;

3. Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng, bên gặp sự kiện phải thông báo ngay bằng văn bản cho bên còn lại trong khoảng thời gian … ngày kể từ ngày biết có sự kiện bất khả kháng xảy ra và phải áp dụng mọi biện pháp ngăn chặn trong khả năng để khắc phục thiệt hại;

4. Trong trường hợp bên gặp sự kiện bất khả kháng vi phạm hợp đồng do sự kiện bất khả kháng mà không thực hiện thủ tục thông báo như đã nêu trên hoặc không áp dụng các biện pháp ngăn chặn, khắc phục thiệt hại thì vẫn phải chịu trách nhiệm do vi phạm hợp đồng được quy định tại hợp đồng này.

**Điều 8: Phạt vi phạm và bồi thường**

1. Bất kỳ bên nào vi phạm bất kỳ điều khoản nào trong hợp đồng thì đều phải chịu phạt vi phạm với mức:…

2. Bất kỳ bên nào vi phạm hợp đồng gây thiệt hại cho bên kia thì sẽ chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại xảy ra;

3. Thời hạn thanh toán tiền phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại là sau 30 ngày, kể từ ngày bên vi phạm nhận được văn bản thông báo về tiền phạt hợp đồng, bồi thường thiệt hại từ bên bị vi phạm.

Hình thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản.

**Điều 9: Hiệu lực và chấm dứt hợp đồng**

1. Hợp đồng có hiệu lực tính từ thời điểm ký;

2. Hợp đồng chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:

–

3. Hợp đồng bao gồm … trang, được lập thành 2 bản, mỗi bên giữ một bản có giá trị pháp lý như nhau.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN A****(Ký, ghi rõ họ tên)** | **BÊN B****(Ký, ghi rõ họ tên)** |

**II. XÁC NHẬN CỦA UBND CẤP XÃ**

Nội dung thẩm tra của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn..............

- Về giấy tờ sử dụng đất.............................................

- Về hiện trạng thửa đất..............................................

- Về điều kiện chuyển đổi...........................................

Xác nhận được chuyển đổi

**ỦY BAN NHÂN DÂN..............**

**(ghi rõ họ tên, ký và đóng dấu)**