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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**——————————**

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

HỢP ĐỒNG SỐ: …………………CN

………….., ngày…..tháng……năm……

**I. PHẦN GHI CỦA CÁC BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

**1. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Ông (Bà): ...............................................................................sinh năm......................

- Chứng minh nhân dân số:..................................................do:..................................

Cấp ngày:......tháng…….năm…...

- Nghề nghiệp: ………………………………………………………………………………………

- Địa chỉ thường trú: ………………………………………………………………………………………

**2. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Ông (Bà): ...................................................................................sinh năm...................

- Chứng minh nhân dân số:...........................................................do:.........................

Cấp ngày:......tháng…….năm…........

- Nghề nghiệp: ………………………………………………………………………

- Địa chỉ thường trú: ……………………………………...…………………………

Hoặc Ông (Bà):

- Đại diện cho (đối với tổ chức): ………………………………………………

- Địa chỉ: …………………………………………………………………………..

- Số điện thoại: ………………………………… Fax...........................................(nếu có)

**Thửa đất chuyển nhượng**

- Diện tích đất chuyển nhượng: …………………………………..…………….m2

- Loại đất: ……………………………….Hạng đất (nếu có) .................................

- Thửa số: …………………………………………………………………………

- Tờ bản đồ số: ………………………………………..…………………………..

- Thời hạn sử dụng đất còn lại: ……………………………………….…………..

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: ………………….do..............................

Cấp ngày........ tháng ........ năm…….

Tài sản gắn liền với đất (nếu có)

**3. Hai bên nhất trí thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các cam kết sau đây :**

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng số) ....................................................

(bằng chữ) ...................................................................................................................

- Giá chuyển nhượng tài sản : (nhà ở, công trình, vật kiến trúc, cây lâu năm và tài sản khác có trên đất) (bằng số)................................................................................., (bằng chữ) .................................................................................................................

- Tổng giá trị chuyển nhượng (bằng số)  ....................................................................

(bằng chữ) ...................................................................................................................

- Số tiền đặt cọc (nếu có) là (bằng số)........................................................................,

(bằng chữ)  ................................................................

- Thời điểm thanh toán ...............................................

- Phương thức thanh toán: .....................................................

- Bên chuyển nhượng phải chuyển giao đủ diện tích, đúng hiện trạng và các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng và các tài sản kèm theo cho bên nhận chuyển nhượng khi hợp đồng này có hiệu lực.

- Bên chuyển nhượng  quyền sử dụng đất nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất (nếu không có thỏa thuận khác), tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ ghi nợ trước đây (nếu có), lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

- Bên nhận chuyển nhượng  quyền sử dụng đất trả đủ tiền, đúng thời điểm  và phương thức thanh toán đã cam kết.

- Bên nhận chuyển nhượng  quyền sử dụng đất nộp lệ phí trước bạ.

**4. Các cam kết khác :**

- Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất xin cam đoan thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, hiện tại không có tranh chấp, không thế chấp, không bảo lãnh, không góp vốn (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận). Nếu có gì man trá trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chúng tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Bên nào không thực hiện những nội dung đã thoả thuận và cam kết nói trên thì bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

- Các cam kết khác.......................................................................................................

- Hợp đồng này lập tại .................................... ngày ....  tháng ... năm ...  thành ....... bản và có giá trị như nhau và có hiệu lực kể từ ngày được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác nhận được chuyển nhượng.

|  |  |
| --- | --- |
| Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất  (Ghi rõ họ tên, chữ ký, dấu nếu có) | Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất  (Ghi rõ họ tên, chữ ký, dấu nếu có) |

**II. PHẦN GHI CỦA CƠ QUAN NHÀ NƯỚC**

Nội dung xác nhận của cơ quan Địa chính cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất chuyển nhượng:

- Về giấy tờ sử dụng: ……………………………………………………

- Về hiện trạng thửa đất: ………………………………………………..

Chủ sử dụng đất: ………………………………………………………..

Loại đất: …………………………………………………………………..

Diện tích: ………………………………………………………………….

Thuộc tờ bản đồ số: …………………………………………………….

Số thửa đất: ………………………………………………………………

Đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp: …………………………

- Về điều kiện chuyển nhượng: ……………………………………….

|  |  |
| --- | --- |
| Ngày ... tháng .... năm……  **CƠ QUAN ĐỊA CHÍNH CẤP HUYỆN**  (ghi rõ họ tên, ký và đóng dấu) | Ngày . . . . tháng . . . . năm . . .  **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN ............**  (ghi rõ họ tên, ký và đóng dấu) |

**III. LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN**

Ngày.........tháng...........năm......... (bằng chữ .............................................)

tại ..........................................................................................................(12),

tôi ............................................., Công chứng viên, Phòng Công chứng số ..........,

tỉnh/thành phố .........................................

CÔNG CHỨNG:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là .......... và bên B là …….............…..........; các bên đã tự nguyện thoả 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 thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- ..................................................................................................................................

.....................................................................................................................................

...............................................................................................................................(13)

- 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)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
---------o0o---------

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CHUYỂN NHƯỢNG**

**QUYỀN SỞ HỮU 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 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 ....m2 và diện tích mặt bằng xây dựng nhà bê tông là..........m2.

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 khoẻ và thần kinh của các thành viên bên A là hoàn toàn khoẻ mạnh bình thường.

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.

**ĐIỀU 4: KÝ KẾT HỢP ĐỒNG**

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

Ông (Bà) ...............................................................................Sinh năm.......................

CMND số............................................... do...........................cấp ngày ......................

Địa chỉ:........................................................................................................................

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.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
----------------

GIẤY THỎA THUẬN CHUYỂN NHƯỢNG

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIAO NHẬN TIỀN ĐẶT CỌC

Hôm nay, ngày … tháng … năm ……… tại ……………………………

Chúng tôi gồm có:

**I. Bên chuyển nhượng/ nhận đặt cọc (Bên A):**

Ông (Bà): …………………………………………… - Sinh năm: ………………

Chứng minh nhân dân số: …………………………………………………………

Ông (Bà): …………………………………………… - Sinh năm: ………………

Chứng minh nhân dân số: …………………………………………………………

Địa chỉ: …………………………………………………………………………….

**II. Bên nhận chuyển nhượng/đặt cọc (Bên B):**

Ông (Bà): …………………………………………… - Sinh năm: ………………

Chứng minh nhân dân số: …………………………………………………………

Ông (Bà): …………………………………………… - Sinh năm: ……….………

Chứng minh nhân dân số: …………………………………………………………

Địa chỉ: …………………………………………………………………………….

**III. Người làm chứng (hoặc có thể Bên làm chứng là Công ty):**

Ông (Bà): …………………………….……………… - Sinh năm: …………….…

Chứng minh nhân dân số: …………………………………………………………

Địa chỉ: ……………………………………………………………………………

Sau khi bàn bạc hai bên chúng tôi đồng ý thực hiện các thỏa thuận sau đây:

1. Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng đất tại địa chỉ:  
…….…………………………………………………………………………………

Thông tin: Chiều rộng: …… m - Chiều dài: …… m - Tổng diện tích: ……… m2

Theo Giấy tờ: ………………………………………………………………………………………

2. Giá chuyển nhượng : ……………………………………… đồng. (Bằng chữ: …………………………………………… )

Giá chuyển nhượng trên là giá chuyển nhượng ………………………...………………………….

Bên B giao trước cho Bên A số tiền đặt cọc để đảm bao giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: …………………………………đồng. (Bằng chữ:………………………………………………………………………………… )  
Số tiền còn lại là: …………………………………………… đồng. (Bằng chữ: ………………………………………………………...…………………………… )  
Bên B sẽ thanh toán đủ cho Bên A số tiền còn lại ngay sau khi hoàn thành thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với lô đất nói trên cho Bên B.

3. Thời hạn đặt cọc theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Giao nhận tiền đặt cọc này có hiệu lực trong thời hạn ……………. ngày làm việc kể từ ngày ký.

4. Nếu vì bất kỳ lý do nào Bên A không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng hoặc có vấn đề tranh chấp, khiếu nại liên quan đến lô đất nói trên thì Bên A phải trả lại số tiền đặt cọc cho Bên B và bồi thường cho Bên B một số tiền bằng số tiền đã đặt cọc.  
Và ngược lại nếu Bên B không tiếp tục nhận chuyển nhượng nữa thì bị mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho Bên A.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng theo các thỏa thuận nêu trên. Nếu có phát sinh tranh chấp trong quá trình thực hiện, 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 Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

6. Giấy thỏa thuận này được chia làm hai (02) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ một (01) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Bên A                                        Bên B**  
**(Ký, ghi rõ họ tên)                    (Ký, ghi rõ họ tên)**

**Người làm chứng**  
**(Ký, ghi rõ họ tên)**

Lưu ý khi viết hợp đồng chuyển nhượng:

- Căn cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản được công chứng, chứng thực và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Tuy nhiên, nếu một bên của hợp đồng là công ty kinh doanh bất động sản thì hợp đồng không cần công chứng vẫn có hiệu lực pháp lý.

- Trong hợp đồng này, cần đảm bảo các điều khoản cơ bản như: Thông tin của các bên; Giải thích thuật ngữ; Đối tượng của Hợp đồng; Giá bán và phương thức thanh toán; Thời hạn bàn giao nhà và hồ sơ; Bảo hành nhà ở; Quyền và nghĩa vụ của các bên; chuyển giao quyền và nghĩa vụ; Vi Phạm Thị Hợp đồng và trách nhiệm của các bên; Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng; Các trường hợp bất khả kháng; Cam kết của các bên; Luật áp dụng và phương thức giải quyết tranh chấp; Ngôn ngữ Hợp đồng; Hiệu lực Hợp đồng…

**- Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất:**

+ Điều kiện đầu tiên mà người sử dụng phải đáp ứng nếu muốn chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đó là phải có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Đây cũng đồng thời là điều kiện làm phát sinh nhiều quyền lợi khác của người sử dụng như: tặng cho, thế chấp, góp vốn kinh doanh…

+ Quy định của Luật Đất đai năm 2013 về điều này được ghi nhận như sau: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận” (khoản 1 Điều 168). Khi đã đảm bảo điều kiện là “có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất”, người chuyển nhượng còn cần phải đảm bảo thêm các điều kiện sau mới có thể thực hiện việc chuyển nhượng:

- Đất là đối tượng của Quyền sử dụng đất được chuyển nhượng hiện không có tranh chấp;

- Quyền sử dụng đất không bị kê biên làm tài sản đảm bảo thi hành án;

- Đất vẫn đang trong thời hạn sử dụng;

+ Luật Đất đai năm 2013 có quy định cụ thể về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

(a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

(b) Đất không có tranh chấp;

(c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

(d) Trong thời hạn sử dụng đất.Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính."

- **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:** Người sử dụng đất nếu có đầy đủ các điều kiện đã nêu trên thì có thể thực hiện quyền chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, góp vốn bằng Quyền sử dụng đất… tuy nhiên điều cần lưu ý tiếp theo là việc chuyển nhượng phải được ghi nhận dưới dạng văn bản là Hợp đồng, với nội dung rõ ràng bao gồm các thông tin cơ bản như:

(i) Thông tin của bên chuyển nhượng & bên nhận chuyển nhượng;

(ii) Thông tin về thửa đất là đối tượng của việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất;

(iii) Nội dung thỏa thuận giữa các bên: diện tích chuyển nhượng, phương thức thanh toán, thời gian chuyển nhượng …;

(iv) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

(v) Điều khoản giải quyết tranh chấp;

(vi) Hiệu lực của hợp đồng;

(vii) các thỏa thuận khác (nếu có).Pháp luật quy định rõ ràng về việc chuyển nhượng phải được thể hiện dưới hình thức văn bản, vì vậy đây cũng là một yếu tố quan trọng cần lưu ý khi thực hiện chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

- Công chứng/chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:Công chứng/chứng thực hợp đồng chuyển nhượng là một điều kiện bắt buộc đối với hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, để việc chuyển nhượng có hiệu lực, được pháp luật bảo vệ, đồng thời tránh trường hợp lừa đảo, một mảnh đất mà chuyển nhượng cho nhiều người như trong thực tế vẫn xảy ra. Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 có quy định như sau: “Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

(a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

(b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên”. Các bên trong quan hệ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có thể đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, hoặc chứng thực hợp đồng tại Ủy ban nhân dân cấp xã/phường trước khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan địa chính.

- Sau khi hoàn thành hoạt động công chứng hợp đồng tại Văn phòng công chứng, cá nhân/tổ chức chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng cần thực hiện thủ tục đăng ký chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký đất đai tại địa phương để hoàn tất quá trình chuyển giao quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, tránh rủi ro phát sinh do chậm thực hiện thủ tục đăng ký chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.