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

HỢP ĐỒNG
HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Số ...../20..../HĐCN

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Thông báo số 2963/SXD-QLN ngày 14/04/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc điều kiện của 123 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu nhà ở xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du (nay là xã Tân Chi, tỉnh Bắc Ninh).
- Căn cứ công văn số 536/UBND-KTN ngày 16/07/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở tại Dự án Khu nhà ở xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du (nay là xã Tân Chi, tỉnh Bắc Ninh).

Hôm nay, ngày ..... tháng .... năm 20...., tại Số 29 đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là Bên A):
CÔNG TY TNHH SƠN LONG VINA
Địa chỉ trụ sở chính: Số 29 đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2301079705. Do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 23/01/2019, Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 23/07/2025.
Người đại diện: Ông **Đặng Đình Nhinh** Chức vụ: **Giám Đốc**
CCCD số: 027079004097 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp 01/05/2021

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là Bên B):
Ông ....., sinh năm: .....

CCCD số: ..... do ..... cấp ngày .....

Cùng vợ là Bà ....., sinh năm: .....

CCCD số: ..... do ..... cấp ngày .....

Cùng Hộ khẩu thường trú: .....

Chúng tôi tự nguyện lập và ký bản hợp đồng này để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với những điều khoản đã được hai bên bàn bạc và thoả thuận như sau:

ĐIỀU 1: THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

1.1. Quyền sử dụng đất thửa đất bên A chuyển nhượng cho bên B thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ..... do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày ..... Số vào sổ cấp GCN: .....; Mang tên: **CÔNG TY TNHH SƠN LONG VINA.**

1.2. Bằng hợp đồng này, Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B toàn bộ diện tích thuộc quyền sử dụng đất của mình theo Giấy chứng nhận nêu trên với các đặc điểm sau:

– Thửa đất số: .....

– Tờ bản đồ số: .....

– Địa chỉ thửa đất: .....

– Diện tích: ..... m^2 (*Bằng chữ:* .....)

– Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

– Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn

– Thời hạn sử dụng: Đến ngày .....

– Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

1.3. Các chỉ tiêu xây dựng của thửa đất căn cứ theo hồ sơ quy hoạch – phần thiết kế đô thị và thiết kế cơ sở đã được thẩm tra. Chi tiết các thông số đã được thể hiện trong bản vẽ thiết kế do Bên A cung cấp cho Bên B tại thời điểm ký hợp đồng này.

1.4. Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất mà Bên A đã thoả thuận chuyển nhượng cho Bên B như hiện trạng, đồng thời Bên B chấp nhận mọi yêu cầu chuyển dịch theo quy hoạch của Nhà nước (*nếu có*) sau này đối với diện tích quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng.

ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

..... VNĐ (*Bằng chữ:* .....*)*

2.2. Phương thức thanh toán: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản do hai bên tự giao nhận.

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.2.

Giá chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;

- Kinh phí quản lý vận hành hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao đất cho Bên B theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này, Bên B có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có)

2.4. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao quyền sử dụng đất và trong suốt thời hạn sử dụng quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng thì Bên nhận chuyển nhượng phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,…… cho nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 3. BÀN GIAO ĐẤT VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG

3.1. Bàn giao quyền sử dụng đất

a) Việc bàn giao quyền sử dụng đất phải được các bên lập thành biên bản, tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đất đai.

b) Bên A có nghĩa vụ bàn giao thửa đất đúng như hiện trạng nói trên cùng toàn bộ bản chính giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B.

c) Bàn giao trên thực địa:

- Vào cùng ngày ký Hợp đồng này, các Bên đồng thời lập Biên bản bàn giao đất để ghi nhận việc bàn giao quyền sử dụng đất theo hồ sơ pháp lý.

- Thời điểm, địa điểm, trình tự và thủ tục bàn giao đất trên thực địa được các Bên thỏa thuận và xác định cụ thể trong Biên bản bàn giao đất, Biên bản này là một phần không tách rời và có giá trị pháp lý như Hợp đồng này.

3.2. Đăng ký quyền sử dụng đất

Bên A có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên B tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai (trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án.

Bên B có trách nhiệm phối hợp với Bên A thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4: TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí, lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng do Bên B có trách nhiệm thực hiện theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

5.1. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

5.1.1. Quyền của bên chuyển nhượng:

a) Yêu cầu Bên B thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên B nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra;

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

đ) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ……

5.1.2. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng:

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất, quy hoạch, quy định và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

b) Chuyển giao đất cho Bên B đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng này, có Biên bản bàn giao và cam kết kèm theo hợp đồng này.

c) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho Bên B;

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

đ) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …….

5.2. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng:

5.2.1. Quyền của bên nhận chuyển nhượng:

a) Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất, quy hoạch, quy định về thửa đất nhận chuyển nhượng;

b) Yêu cầu Bên A giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên A làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho Bên B;

d) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra;

đ) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên A;

e) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ……

5.2.2. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng:

a) Thanh toán tiền cho Bên A theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

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

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

đ) Nghĩa vụ về thời hạn xây dựng: Bên B cam kết thực hiện việc xây dựng công trình nhà ở trên thửa đất nhận chuyển nhượng theo đúng quy hoạch, hoàn thành xong trước ngày 14/04/2031, theo công văn số 536/UBND-KTN ngày 16/07/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở tại Dự án Khu nhà ở xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du (nay là xã Tân Chi, tỉnh Bắc Ninh).Trường hợp bên B không thực hiện đúng thời hạn, Bên B sẽ bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, và các quy định quản lý dự án, quy hoạch có liên quan.

e) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …….

ĐIỀU 6: 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 7: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

7.1. Bên A chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

a) Những thông tin về nhân thân, về thửa 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:

– Quyền sử dụng đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên A, không có tranh chấp khiếu kiện;

– Quyền sử dụng đất không bị ràng buộc dưới bất cứ hình thức nào bởi các việc: Thế chấp, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn hoặc kê khai làm vốn của doanh nghiệp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

– Không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền của chủ sử dụng đất;

– Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Bên A xuất trình trước Bên B tại thời điểm ký hợp đồng này là bản thật và duy nhất.

d) Việc giao kết Hợp đồng này là 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;

7.2. Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

a) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

b) Bên B đã tự xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất đã nêu trong Hợp đồng này, các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quy hoạch, quy định về thửa đất nhận chuyển nhượng.

c) Việc giao kết Hợp đồng này là 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;

7.3. Bên A và Bên B cùng cam đoan:

Đặc điểm về quyền sử dụng đất chuyển nhượng nêu tại Hợp đồng này là đúng với hiện trạng thực tế, nếu có sự khác biệt với thực tế thì Bên A và Bên B phải hoàn toàn chịu rủi ro và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 8: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

8.1. Bản Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai bên ký kết. Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền và chỉ được thực hiện khi Bên nhận chuyển nhượng chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này.

8.2. Hai bên công nhận đã hiểu rõ những qui định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này;

8.3. Hai Bên tự đọc lại toàn bộ Hợp đồng này, cùng chấp thuận toàn bộ các điều khoản của Hợp đồng và không có điều gì vướng mắc. Hai Bên cùng ký tên/đóng dấu/điểm chỉ dưới đây để làm bằng chứng.

8.4. Hợp đồng này được làm thành 04 bản, mỗi bản có giá trị pháp lý như nhau.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**
(Bên A)	**(Bên B)**