

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do- Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2020

HỢP ĐỒNG MUA BÁN ĐẤT RUỘNG

Số: 24/2020/HĐMB

- Căn cứ vào Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ vào Luật đất đai 2013;
- Căn cứ vào nhu cầu mua và bán của hai bên.

Hôm nay, ngày 20 tháng 07 năm 2020 . Chúng tôi gồm có:

Bên bán (Sau đây gọi tắt là bên A):

Ông/Bà:..... Sinh năm:.....

Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân số:.....

Do CA..... Cấp ngày....../...../.....

Địa chỉ thường trú:.....

Hiện cư trú tại:.....

Số điện thoại liên hệ:.....

Nếu là tổ chức thì trình bày những thông tin sau:

Tên công ty :.....

Địa chỉ trụ sở:.....

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:..... do Sở Kế hoạch và đầu tư.....cấp
ngày....../...../.....

Số điện thoại:

Số tài khoản:

Đại diện: Chức vụ :

Căn cứ đại diện:

Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân số:.....

Do CA..... Cấp ngày....../...../.....

Địa chỉ thường trú:.....

Hiện tại cư trú tại:.....

Số điện thoại liên hệ:.....

Số tài khoản:..... Chi nhánh..... Ngân hàng.....

Bên Mua (Sau đây gọi tắt là bên B):

Ông/Bà:..... Sinh năm:.....

Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân số:.....

Do CA..... Cấp ngày...../...../.....

Địa chỉ thường trú:.....

Hiện cư trú tại:.....

Số điện thoại liên hệ:.....

Nếu là tổ chức thì trình bày những thông tin sau:

Tên công ty :.....

Địa chỉ trụ sở:.....

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:..... do Sở Kế hoạch và đầu tư..... cấp ngày...../...../.....

Số điện thoại:

Số tài khoản:

Đại diện: Chức vụ :

Căn cứ đại diện:

Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân số:.....

Do CA..... Cấp ngày...../...../.....

Địa chỉ thường trú:.....

Hiện tại cư trú tại:.....

Số điện thoại liên hệ:.....

Số tài khoản:..... Chi nhánh..... Ngân hàng.....

Hai bên A và B đã cùng thoả thuận và ký kết Hợp đồng mua bán ruộng đất số 24 ngày 20/07/2020 với các điều khoản như sau:

Điều 1: Đối tượng của hợp đồng

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, hoa màu khác gắn liền với đất, cụ thể như sau:

– Diện tích: ... m² (Bằng chữ: ... mét vuông)

– Thửa đất số: – Tờ bản đồ:

– Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: Số ...

– Ngày vào sổ: Ngày ... tháng ... năm

– Địa chỉ thửa đất:

– Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

– Thời hạn sử dụng:

– Nguồn gốc sử dụng:

Cùng với những hoa màu, tài sản trên mảnh đất bao gồm:

.....

Điều 2: Tiêu chuẩn quy hoạch

– Thửa đất giao dịch phải thuộc quyền sở hữu của bên A.

– Tại thời điểm giao dịch, thửa đất không nằm trong diện tranh chấp.

Điều 3: Việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất

– Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu cho bên B.

– Bên A cung cấp cho bên B các danh mục tài liệu, hồ sơ có chứa thông tin về thửa đất giao dịch.

– Sau khi đã nhận đầy đủ các giấy tờ, thông tin liên quan tới thửa đất và nhất trí thông qua, bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu cho bên B.

– Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

– Thời hạn bàn giao đất : Ngay sau khi ký kết hợp đồng.

– Thời hạn chuyển quyền sử dụng đất: Chậm nhất tới ngày.../.../....

– Trong trường hợp việc thực hiện hợp đồng bị gián đoạn bởi những trường hợp khách quan, tình thế cấp thiết, lý do bất khả kháng, ... thì thời hạn thực hiện Hợp đồng này được tính như sau:.....

Điều 4: Trách nhiệm nộp thuế, phí và đăng ký quyền sử dụng đất

– Toàn bộ các loại thuế, phí, lệ phí phát sinh từ hoạt động mua bán theo Hợp đồng này sẽ do bên.... chi trả kể từ ngày nhận bàn giao. Việc chi trả của.... trong trường hợp này được thực hiện như sau:.....

– Trường hợp có sự thay đổi về giá thị trường trong quá trình thực hiện hợp đồng dẫn tới phát sinh các chi phí khác thì khoản tiền phát sinh này sẽ do bên chi trả.

– Quyền sử dụng diện tích đất nói trên được chuyển giao cho bên B kể từ thời điểm bên thực hiện xong việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 5: Đặt cọc

– Trong thời gian từ ngày .../.../... đến hết ngày .../.../..., bên B có trách nhiệm giao cho bên A số tiền là VNĐ (Bằng chữ:) để bảo đảm việc bên B sẽ mua quyền sử dụng phần diện tích đất và quyền sở hữu tài sản, hoa màu trên đất đã nêu tại Điều 1 Hợp đồng này chậm nhất là ngày .../.../... theo như thoả thuận trong Hợp đồng này, trừ trường hợp giữa hai bên có thoả thuận khác.

Điều 6: Thanh toán

– Bên A đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng cùng toàn bộ hoa màu, tài sản có trên đất đã xác định tại Điều 1 Hợp đồng này cho bên B với giá là.....VNĐ (Bằng chữ:..... Việt Nam đồng).

Số tiền trên đã bao gồm:.....

Chưa bao gồm:

– Toàn bộ số tiền này sẽ được bên B thanh toán cho bên A qua 1 lần, có biên bản kèm theo. Việc thanh toán phải được thực hiện theo phương thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản.

Bên B sẽ thanh toán cho bên A theo nội dung như trên, cụ thể :

Bên B trả trực tiếp cho ông/bà: Sinh năm:..

Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân số:.....

Do CA..... Cấp ngày..../..../.....

Địa chỉ thường trú:.....

Hiện cư trú tại:.....

Số điện thoại liên hệ:.....

Hoặc: Gửi qua ngân hàng tới Tài khoản số..... Chi nhánh..... – Ngân hàng.....; có biên lai xác nhận...

– Trường hợp có sự biến động về giá thị trường trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên thoả thuận chấp nhận mức giá biến động trong phạm vi tối đa là so với mức giá ban đầu.

Điều 7: Quyền và nghĩa vụ của các bên

7.1. Quyền và nghĩa vụ của bên A

– Được nhận đủ số tiền thanh toán theo Điều 5 từ bên B.

– Giao cho bên B thửa đất đã quy định tại Điều 1 cùng với các giấy tờ cần thiết theo đúng thời hạn đã thoả thuận tại Điều 3.

– Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để bên B thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất mới.

7.2. Quyền và nghĩa vụ của bên B

– Được cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin về thửa đất tại Điều 1.

– Thanh toán toàn bộ chi phí quy định tại Điều 5 cho bên A theo đúng thời hạn đã thoả thuận.

- Đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 8: Phương thức giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu xảy ra bất kỳ sự bất đồng nào, bên nảy sinh bất đồng sẽ thông báo cho bên kia bằng văn bản. Hai bên sẽ thương lượng để giải quyết các bất đồng đó. Trường hợp các bên không tự thương lượng được thì sự việc sẽ được đưa ra giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 9: Phạt vi phạm

- Nếu bên bán vi phạm các quyền và nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này thì sẽ bị phạt số tiền là tổng giá trị Hợp đồng cho 01 ngày vi phạm.
- Nếu bên mua vi phạm các quyền và nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này thì sẽ bị phạt số tiền là tổng giá trị Hợp đồng cho 01 ngày vi phạm.

Điều 10: Bồi thường thiệt hại

- Trong quá trình giao nhận đất, nếu có thiệt hại xảy ra, lỗi của bên nào thì bên đó chịu hoàn toàn trách nhiệm.
- Mức bồi thường thiệt hại sẽ được hai bên thoả thuận tại thời điểm xảy ra thiệt hại đó.
- Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng gây trở ngại hoặc thiệt hại trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên có trách nhiệm khắc phục và tiếp tục thực hiện hợp đồng khi sự kiện hoặc hậu quả của sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

Điều 11: Cam kết của hai bên

Hai bên chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

- 1.1. Những thông tin về nhân thân, về đối tượng của hợp đồng đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được mua bán quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a. Đất không có tranh chấp;
 - b. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm cho thi hành án;
 - c. Không có giấy tờ quyền sử dụng đất nào khác giấy tờ nêu tại Điều 1 của bản Hợp đồng này;
- 1.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này;

2. Bên B cam đoan:

- 2.1. Những nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem kỹ, biết rõ về đối tượng của hợp đồng nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ liên quan đến đối tượng của hợp đồng;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

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

Điều 12: Chấm dứt hợp đồng

12.1. Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Khi các bên thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng này.
- Khi một bên vi phạm hợp đồng dẫn đến Hợp đồng không thể thực hiện được thì phía bên kia có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.
- Hợp đồng có thể được chấm dứt do sự thỏa thuận của các bên.
- Một bên có hành vi vi phạm nghĩa vụ..... được ghi nhận trong Hợp đồng này và bên bị vi phạm có yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng.

12.2. Lý do khách quan chấm dứt Hợp đồng

- Trường hợp có dịch bệnh gây cản trở mọi hoạt động xã hội trong thời gian dài tối thiểu ... ngày.
- Quy định pháp luật ban hành có điều cấm liên quan tới việc thực hiện Hợp đồng này.

Điều 13: Hiệu lực hợp đồng

Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày tháng năm đến ngày tháng năm

Hai bên sẽ tổ chức họp và lập biên bản thanh lý hợp đồng này sau khi hết hiệu lực không quá 10 ngày. Bên có trách nhiệm tổ chức và chuẩn bị thời gian địa điểm thanh lý.

Ký tên A

Ký tên B