

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

—o0o—

....., ngày... tháng.... năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN RUỘNG ĐẤT

(Số:...../HĐMB-.....)

- Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ...;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên.

Hôm nay, ngày..... tháng..... năm..... tại địa chỉ....., chúng tôi gồm:

Bên Bán (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:

Công ty:.....

Địa chỉ trụ sở:.....

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

Hotline:..... Số Fax (nếu có):.....

Người đại diện theo pháp luật: Ông/Bà..... Chức vụ:.....

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:.....

Căn cứ đại diện:.....)

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

Và:

Bên Mua (Bên B):

Ông/Bà:..... Sinh năm:.....

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:.....

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

Công ty:.....

Địa chỉ trụ sở:.....

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

Hotline:..... Số Fax (nếu có):.....

Người đại diện theo pháp luật: Ông/Bà..... Chức vụ:.....

Chúng 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:.....

Căn cứ đại diện:.....

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

Cùng thỏa thuận ký kết Hợp đồng mua bán ruộng đất số..... ngày....../...../..... để ghi nhận việc Bên A sẽ bán quyền sử dụng phần đất ruộng..... tại địa chỉ..... thuộc quyền sử dụng của Bên A theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số..... cho Bên B từ ngày....../...../..... tại địa điểm..... để Bên A..... Nội dung Hợp đồng như sau:

Điều 1. Đối tượng Hợp đồng

Bên A đồng ý bán quyền sử dụng mảnh đất ruộng lô..... số..... tại địa chỉ..... rộng..... mét vuông theo Bản đồ địa chính..... kèm theo Hợp đồng này.

Thuộc quyền sở hữu của Bên A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số..... do..... cấp ngày....../...../.....

Cùng với những hoa màu (tài sản) tại mảnh đất trên, gồm:

Cho Bên B thực hiện trong thời gian từ ngày.../.../..... đến ngày.../...../.....

Điều 2. Giá và phương thức 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:.....

Và chưa bao gồm:.....

Toàn bộ số tiền này sẽ được Bên B thanh toán cho Bên A qua lần, cụ thể từng lần như sau:

– Lần 1. Thanh toán số tiền là..... VNĐ (bằng chữ:..... Việt Nam đồng) khi..... có biên bản kèm theo. Việc thanh toán phải thực hiện theo phương thức..... (trả tiền mặt/chuyển khoản)

– Lần 2. Thanh toán số tiền là..... VNĐ (bằng chữ:..... Việt Nam đồng) khi..... có biên bản kèm theo. Việc thanh toán phải thực hiện theo phương thức..... (trả tiền mặt/chuyển khoản)

Việc thanh toán của Bên B cho Bên A theo nội dung trên sẽ được Bên B trả trực tiếp cho Ông:..... Sinh năm:.....

Chức vụ:.....

Chứng minh nhân dân số:..... do CA..... cấp ngày..../...../.....

Và được chứng minh bằng Biên bản nhận tiền/... có chữ ký của những cá nhân sau:

1. Ông:..... Sinh năm:.....

Chức vụ:.....

Chứng minh nhân dân số:..... do CA..... cấp ngày..../...../.....

2. Ông:..... Sinh năm:.....

Chức vụ:.....

Chứng minh nhân dân số:..... do CA..... cấp ngày..../...../.....

(Hoặc:

Gửi qua ngân hàng tới Tài khoản số..... Chi nhánh..... – Ngân hàng..... có biên lai xác nhận/.....)

Điều 3. Thuế, phí, lệ phí

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

Ngoài ra, nếu trong quá trình thực hiện Hợp đồng trên mà có sự thay đổi về giá thị trường/... dẫn tới việc phát sinh các chi phí/..... thì số tiền phát sinh trên/... sẽ do Bên gánh chịu.

Điều 4. Thực hiện hợp đồng

1. Thời hạn thực hiện Hợp đồng

Thời hạn thực hiện Hợp đồng này được hai bên thỏa thuận là từ ngày..../...../..... đến hết ngày..../...../.....

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

2. Địa điểm và phương thức thực hiện

Bên A có nghĩa vụ giao toàn bộ các giấy tờ, tài liệu chứng minh quyền sử dụng mảnh đất ruộng đã xác định tại Điều 1 Hợp đồng, cụ thể là những giấy tờ sau:

....

B trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày.....

Phần đất ruộng và toàn bộ số tài sản, hoa màu đã được xác định tại Điều 1 Hợp đồng này sẽ được Bên A giao cho Bên B tại địa điểm..... qua ... đợt, cụ thể từng đợt như sau:

– Đợt 1. Vào ngày...../...../..... Bên A có trách nhiệm bàn giao.....

– Đợt 2. Vào ngày...../...../..... Bên A có trách nhiệm bàn giao.....

Việc giao- nhận trên theo thỏa thuận trong từng đợt phải được Bên A giao trực tiếp cho:

Ông..... Sinh năm:.....

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:..... Việt Nam Đồng) để bảo đảm cho việc Bên B sẽ mua quyền sử dụng phần diện tích đất ruộng số..... cùng với những tài sản, hoa màu đã xác định tại Điều 1 Hợp đồng này muộn nhất là ngày...../.../..... theo đúng nội dung Hợp đồng này, trừ trường hợp.....

-Trong trường hợp Bên A thực hiện đúng nghĩa vụ mà Bên B không mua/không nhận/... theo thỏa thuận tại Hợp đồng này, Bên A có quyền nhận số tiền trên (cụ thể là..... VNĐ) để.....

.....

Điều 6. Cam kết của các bên

1. Cam kết của bên A

Cam kết tính trung thực, chính xác của những thông tin mà bên A đã đưa ra và đảm bảo sẽ chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những sự việc phát sinh từ tính trung thực, chính xác của những thông tin này.

Bồi thường thiệt hại xảy ra cho bên B nếu có thiệt hại phát sinh từ hành vi vi phạm của bản thân.

2. Cam kết của bên B

Cam kết thực hiện Hợp đồng này bằng thiện chí,...

Cam kết thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Bên A theo thỏa thuận ghi nhận tại Hợp đồng.

Điều 7. Vi phạm hợp đồng và giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp một trong hai bên vi phạm hợp đồng vì bất kỳ lý do gì bên còn lại có các quyền sau:

– Phạt vi phạm bên vi phạm một số tiền là:..... VNĐ (Bằng chữ:..... Việt Nam Đồng)

– Ngoài ra, bên bị vi phạm có quyền yêu cầu và được bên vi phạm bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh bởi hành vi vi phạm. Thiệt hại thực tế được xác định như sau:.....

.....

Điều 8. Chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt khi có một trong các căn cứ sau:

- Hai bên có thỏa thuận chấm dứt thực hiện hợp đồng;
- Hợp đồng không thể thực hiện do có vi phạm pháp luật;
- Hợp đồng không thể thực hiện do nhà nước cấm thực hiện;
- 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.

Điều 9. Hiệu lực hợp đồng

Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày.../.../.....

Hợp đồng này hết hiệu lực khi các bên đã hoàn thành nghĩa vụ của mình, hoặc có thỏa thuận chấm dứt và không thực hiện hợp đồng, hoặc...

Hợp đồng này được lập thành.... bản bằng tiếng Việt, gồm..... trang. Các bản Hợp đồng có giá trị pháp lý như nhau và Bên A giữ.... bản để....., Bên B giữ.... bản để.....

BÊN A

BÊN B

Quy định về đối tượng không được quyền mua, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho đất nông nghiệp

Căn cứ Điều 191 Luật đất đai thì “Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, gồm:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường

hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.
4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.”

Như vậy, điều kiện chuyển nhượng đất nông nghiệp được quy định với từng loại đất trong đó điều kiện chuyển nhượng đất trồng lúa khác đất vườn ao, trong đó Luật không cấm việc chuyển nhượng đất nông nghiệp cho cá nhân, tổ chức, hộ gia đình ở địa phương khác.

Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Theo quy định, khi mua bán đất nông nghiệp hai bên tiến hành ký kết và công chứng/chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giống như bình thường. Sau đó, nộp hồ sơ đăng ký biến động và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Cụ thể, theo quy định tại **Điều 79, Nghị định 43/2014/NĐ-CP** như sau:

1. Người sử dụng đất nộp 1 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất, người sử dụng đất đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Trên đây là toàn bộ nội dung tư vấn của chúng tôi về mẫu đơn mua bán đất ruộng theo quy định mới nhất hiện nay. Nếu bạn đọc còn bất cứ vướng mắc nào xin vui lòng liên hệ qua địa chỉ Hotline để được tư vấn nhanh chóng và quả nhất.