

HƯỚNG DẪN LÀM THỦ TỤC HỢP ĐỒNG MUA BÁN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG NHÀ ĐẤT

1. Hợp đồng mua bán và chuyển nhượng nhà đất là gì?

Hợp đồng mua bán nhà đất hay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất là một loại giấy tờ nhằm thực hiện chuyển giao tài sản lớn. Theo đó trong bản hợp đồng sẽ quy định rõ bên bán có nghĩa vụ chuyển giao nhà đất và quyền sở hữu nhà đất sang cho bên mua, đối với bên mua cũng có nghĩa vụ trả tiền đúng hạn cho bên bán, theo thời gian đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

Mẫu hợp đồng mua bán nhà đất thường bao gồm những thông tin như sau:

- Tên loại hợp đồng
- Thông tin của các bên mua bán nhà đất
- Đối tượng mua bán nhà đất;
- Giá bán nhà đất và phương thức thanh toán;
- Quyền và nghĩa vụ của hai bên mua và bán;
- Phương thức giải quyết tranh chấp...

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh khi có giao dịch mua bán/chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hiểu là sự thỏa thuận giữa các bên với nhau. Bên chuyển nhượng sẽ giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Và bên nhận chuyển nhượng sẽ phải có nghĩa vụ thanh toán một số tiền như thỏa thuận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được ký kết khi giao dịch và hoàn toàn khác với hợp đồng mua bán đất khi mua bán nhà ở. Hợp đồng này cũng được lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường bao gồm những nội dung như sau:

- Thông tin của các bên chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng bao gồm: họ tên, CMND, nơi cấp, ngày cấp, địa chỉ thường trú, địa chỉ hiện tại, số điện thoại.
- Quyền và nghĩa vụ của các bên
- Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán theo thỏa thuận của hai bên
- Các điều khoản khác liên quan đến quyền sử dụng đất
- Phương thức giải quyết tranh chấp

2. Thủ tục mua bán nhà đất có sổ đỏ, sổ hồng

2.1 Các bước thực hiện mua bán nhà đất có sổ đỏ, sổ hồng

Bước 1: Đặt cọc tài sản mua bán

Quá trình đặt cọc mua nhà có thể thực hiện ở phòng công chứng hoặc có người thứ 3 đứng ra làm chứng. Thường thì sẽ do 1 người thứ 3 đứng ra làm chứng, người này không có quan hệ với cả hai bên mua và bán. Những thông tin cơ bản khi tiến hành quy trình đặt cọc cần chuẩn bị:

- Thông tin người bán: Họ tên; ngày/tháng/năm sinh, chuẩn bị chứng minh nhân dân gốc, giấy chứng nhận độc thân hoặc kết hôn có giấy đăng ký kết hôn (giấy chứng nhận ly hôn nếu đã ly hôn). Nếu tài sản bán có người đồng sở hữu thì cung cấp thông tin người đồng sở hữu đó. Chuẩn bị sổ đỏ và giấy tờ liên quan như giấy chứng nhận tình trạng bất động sản hay trích lục...
- Thông tin người mua: Họ tên; ngày/tháng/năm sinh; chứng minh thư nhân dân; địa chỉ hộ khẩu thường trú.
- Chuẩn bị hợp đồng đặt cọc nêu rõ giá trị tài sản mua bán, số tiền đặt cọc, thời gian ký hợp đồng mua bán và hình thức thanh toán, thỏa thuận bên chịu thuế...

Bước 2: Công chứng hợp đồng mua bán nhà đất

Sau thủ tục đặt cọc, việc tiếp cần thực hiện là ký hợp đồng mua bán nhà đất tại văn phòng công chứng theo thời gian đã thỏa thuận trong hợp đồng cọc. Nên chuẩn bị sẵn những thủ tục, giấy tờ cần thiết sau:

- Người bán cần chuẩn bị: Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công, sổ hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn (nếu trường hợp sở hữu của vợ chồng), giấy chứng nhận độc thân nếu chưa kết hôn.
- Người mua cần chuẩn bị: CMND hoặc thẻ căn cước công dân, sổ hộ khẩu

Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán nhà đất có sổ đỏ tại văn phòng công chứng. Bên mua thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho bên bán. Lúc này bên bán sẽ bàn giao toàn bộ giấy tờ pháp lý có liên quan tới nhà đất cho bên mua.

Bước 3: Sang tên sổ đỏ và nộp thuế theo quy định

Thủ tục hoàn tất, người mua sẽ mang hồ sơ lên phòng địa chính nơi quản lý nhà đất để nộp và làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho người mới. Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, bắt đầu tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất.

Tùy theo điều kiện được thỏa thuận từ trước mà nộp thuế do bên nào chịu hoặc thuế bên ai người nấy chịu. Đối với người mua là thuế trước bạ, người bán là thuế thu nhập cá nhân. Thuế trước bạ 0,5% giá trị tài sản; 2% giá trị tài sản cho thuế thu nhập cá nhân, lệ phí địa chính và lệ phí thẩm định hồ sơ. Sau khi hoàn tất thủ tục, người mua mang toàn bộ hồ sơ lên phòng địa chính nơi quản lý nhà đất giao dịch để nộp và làm thủ tục sang tên người sở hữu nhà đất.

Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế, lệ phí:

- Hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) không thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thì thời hạn nộp chậm nhất là 10 ngày kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực

- Ghi nhận trong HĐCN bên mua là người nộp thuế thì hạn nộp hồ sơ thuế, lệ phí chậm nhất là thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng
- Nộp hồ sơ khai lệ phí trước bạ cùng thời điểm làm thủ tục đăng ký sang tên Sổ đỏ

Bước 4: Hoàn tất thủ tục, nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu

Sau khi hoàn tất các thủ tục mua bán nhà đất và nộp thuế thì khách hàng sẽ có nhiệm vụ cầm toàn bộ giấy tờ này đến UBND nơi mua bán nhà đất

Nếu xét thấy hồ sơ của quý khách đủ điều kiện pháp lý, bên bộ phận nghiệp vụ sẽ chính thức sang tên sổ hồng theo đúng trình tự, mẫu pháp luật quy định.

Bước kế tiếp khi anh chị đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh chị sẽ nộp toàn bộ số tiền còn lại theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Như thế, các bước tiến hành thủ tục mua bán nhà đất có sổ đỏ đã hoàn thành.

2.2 Thủ tục sang tên sổ đỏ mất bao lâu?

- Không quá 10 ngày: đối với hồ sơ hợp lệ
- Không quá 20 ngày: đối với các tỉnh miền núi, vùng sâu, vùng xa, hải đảo, vùng kinh tế khó khăn,...

Lưu ý: Thời gian trên không tính thời gian nghỉ lễ; thời gian tiếp nhận hồ sơ, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính. Đặc biệt không tính thời gian đất sử dụng bị vi phạm pháp luật

3. Thủ tục mua bán nhà đất chưa có sổ đỏ, sổ hồng

3.1 Đối với trường hợp mua dự án hình thành trong tương lai

Các dự án hình thành trong tương lai thường sẽ có sổ đỏ, sổ hồng sau khi bàn giao. Nếu muốn thực hiện thủ tục mua bán nhà đất thì người mua phải hoàn thành việc ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư thì mới được tiến hành mua bán chuyển nhượng, thủ tục như sau:

Bước 1. Đặt cọc mua nhà hình thành trong tương lai

Nhà ở hình thành trong tương lai muốn mua bán chuyển nhượng cần hoàn thành ký kết hợp đồng mua bán nhà đất với chủ đầu tư. Tùy vào từng dự án mà có quy trình khác nhau, tuy nhiên cũng sẽ bao gồm những thủ tục cơ bản sau:

- Thông tin pháp lý người bán, người mua
- Thông tin mô tả về nhà ở hình thành trong tương lai (Ghi thông số nhà ở theo HĐMB ký với chủ đầu tư, số Hợp đồng mua bán...)
- Bản gốc các lần đóng tiền theo tiến độ của HĐMB nhà ở
- Tổng số tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng
- Số tiền đặt cọc
- Các đợt thanh toán tiền tiếp theo, hình thức thanh toán

- Thời điểm hai bên ký hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai tại văn phòng công chứng

Bước 2. Làm việc với chủ đầu tư

Người bán sẽ được thông báo số tiền đã đóng, hóa đơn giá trị gia tăng, phiếu đề nghị chuyển nhượng, ...

Sau 5-7 ngày làm việc tùy thuộc vào chủ đầu tư, thời hạn có thể nhanh hơn. Chủ đầu tư sẽ cung cấp cho bên bán các giấy tờ sau: Phiếu đề nghị chuyển nhượng đã đóng dấu, Phiếu xác nhận chưa ra sổ đã đóng dấu, toàn bộ hóa đơn Kế toán, xác nhận thanh toán công nợ.

Bước 3: Chờ ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư

Sau khi ký hợp đồng cọc thì khách hàng sẽ ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư theo tiến độ dự án. Nếu tiến hành mua bán lại thì người bán và người mua sẽ ra phòng công chứng để thực hiện giao dịch của mình. Những loại giấy tờ cần chuẩn bị:

Bên chuyển nhượng (Bên Bán)

- Bản gốc CMT + 04 bản photo công chứng (của vợ và chồng hoặc những người đồng sở hữu khác)
- Bản gốc Hộ Khẩu Thường trú (của vợ và chồng hoặc những người đồng sở hữu khác)
- Bản gốc giấy đăng ký kết hôn (nếu bên sở hữu là vợ và chồng)
- Bản gốc hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai
- Bản gốc hóa đơn các lần đóng tiền mua nhà ở theo tiến độ của HĐMB

Bên nhận chuyển nhượng (Bên mua)

- Chuẩn bị bản gốc CMND, bản gốc Hộ khẩu thường trú

Sau khi hoàn thành chuyển nhượng 2 bên thực hiện nghĩa vụ đóng thuế theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Thuế trước bạ 0,5% giá trị tài sản; 2% giá trị tài sản cho thuế thu nhập cá nhân, lệ phí địa chính và lệ phí thẩm định hồ sơ.

3.2 Đối với trường hợp mua nhà đất lẻ

Trường hợp mua bán đất chưa có sổ đỏ và sổ hồng bao gồm:

- Người sử dụng đất không đủ điều kiện làm sổ đỏ
- Người sử dụng đất có đủ tất cả điều kiện nhưng chưa được cấp sổ đỏ hoặc chưa làm sổ đỏ

Thủ tục mua bán nhà đất chưa có sổ đỏ ẩn chứa nhiều rủi ro do tài sản này không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu sẽ rất khó khăn trong việc xác minh nguồn gốc tài sản. Nhà đất chưa có sổ đỏ có thể đang thuộc diện quy hoạch, có tranh chấp hay bị tịch thu,... Khi sở hữu tài sản này có bất cứ phát sinh nào người mua sẽ là người chịu thiệt thòi hơn cả.

4. Xử phạt khi không sang tên sổ đỏ - Quy định mới năm 2020

Thời hạn đăng ký biến động

Theo khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai 2013, trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho có hiệu lực thì phải đăng ký biến động.

Riêng đối với trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.

Như vậy, nếu quá 30 ngày kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực hoặc từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế đối với trường hợp thừa kế mà không đăng ký biến động (không sang tên Sổ đỏ) thì bị xử phạt vi phạm hành chính.

Theo khoản 2 Điều 17 Nghị định 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất mà không thực hiện đăng ký biến động thì bị xử phạt vi phạm hành chính như sau:

Tại khu vực nông thôn

- Phạt tiền từ 01 - 03 triệu đồng nếu trong thời gian 24 tháng kể từ ngày quá thời hạn mà không thực hiện đăng ký biến động.
- Phạt tiền từ 02 - 05 triệu đồng nếu quá thời hạn 24 tháng kể từ ngày quá thời hạn mà không thực hiện đăng ký biến động.

Tại khu vực đô thị

- Mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với từng trường hợp tương ứng tại khu vực nông thôn (cao nhất là 10 triệu đồng/lần vi phạm).

Lưu ý:

- Khu vực đô thị gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn.
- Khu vực nông thôn là khu vực còn lại.
- Mức xử phạt trên áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân.
- Mức xử phạt theo Nghị định 91/2019/NĐ-CP áp dụng từ ngày 05/01/2020.

Ngoài mức phạt tiền trên, thì người có hành vi vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là buộc phải thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

5. Những lưu ý không nên bỏ qua khi mua, bán nhà đất

Trước khi làm gì cũng vậy, anh chị cũng cần phải xem xét một cách kỹ lưỡng trước khi ra quyết định. Đặc biệt khi mua bán nhà đất cần lưu ý:

- Đi đến tận công trình để kiểm tra, so sánh thửa đất, căn nhà có khớp với các thông tin ghi trên sổ đỏ, sổ hồng
- Xem kỹ sơ đồ bản vẽ, thửa đất trên thực tế có nằm trong khu quy hoạch
- Căn nhà, thửa đất mà anh chị định mua có đang tranh chấp hay không
- Cần hỏi thăm bà con, hàng xóm xung quanh khu vực đó về thửa đất, nhà sắp mua để xác định chính xác thông tin hơn

Thông tin về quy hoạch

Bạn nên tìm hiểu ngôi nhà, thửa đất định mua có đang nằm trong quy hoạch hay dự án nào hay không. Nếu chỉ nhìn hồ sơ, giấy tờ sổ đỏ, thậm chí khi đã tra cứu ở văn phòng công chứng (VPCC) thì bạn cũng không thể nắm hết thông tin nhà đất bạn đang định mua.

Người bán nhà hoặc người môi giới có thể không cung cấp thông tin đầy đủ và trung thực, thậm chí có những trường hợp bản thân người bán cũng không biết được nhà, đất của mình nằm trong quy hoạch (do quy hoạch treo từ cách đây quá lâu).

Về nguyên tắc, bạn sẽ không được chuyển nhượng, mua bán nếu nhà, đất nằm trong quy hoạch. Nếu không có đầy đủ thông tin, bạn dễ gặp trường hợp làm hợp đồng công chứng, trả tiền xong mới phát hiện không thể làm thủ tục sang tên được.

Phương án lúc này là cần mang bản photo sổ đỏ đến bộ phận một cửa của UBND quận, huyện nơi có nhà, đất đó để hỏi thông tin. Sau đó, bộ phận một cửa hoặc là sẽ hướng dẫn và nhận hồ sơ của bạn, hoặc sẽ hướng dẫn bạn đến bộ phận phụ trách cung cấp cho bạn thông tin quy hoạch đó.

Phương hướng giải quyết này tùy thuộc cách quản lý của từng UBND, bởi có một số nơi còn lập riêng một bộ phận chuyên trả lời thông tin quy hoạch, dự án cho người dân.

Thông tin về tranh chấp

Đối với những vụ tranh chấp lớn, bạn sẽ dễ dàng nắm bắt thông tin bằng nhiều cách khác nhau như thăm hỏi địa phương, tìm kiếm thông tin trên internet, truyền hình, hoặc thậm chí thấy những thông tin tranh chấp đó trên cơ sở dữ liệu của VPCC.

Nhưng những tranh chấp nhỏ, tranh chấp “ngầm” thì rất khó thấy. Chẳng hạn, tranh chấp lối đi, hàng rào, đường thoát nước... với hàng xóm, hoặc có khi chỉ là “nhìn mặt thấy ghét”. Những loại tranh chấp này sẽ hơi khó tìm hiểu, cần chịu khó hỏi thông tin từ hàng xóm xung quanh căn nhà hay thửa đất bạn định mua. Ngoài ra, bạn cũng có thể hỏi UBND phường, xã nơi có đất thông tin về các tranh chấp này.

Thông tin vay nợ thế chấp

Nếu thửa đất có sổ đỏ đã được thế chấp ngân hàng thì nhận biết bằng cách xem ở bìa 4 (hoặc bìa 3) của sổ đỏ sẽ thấy thông tin thế chấp, hoặc đính kèm 1 tờ giấy riêng ghi thông tin thế chấp, giữa tờ này và sổ đỏ có đóng dấu giáp lai của cơ quan đăng ký đất đai. Trường hợp người bán muốn giấu thông tin thế chấp, họ sẽ gỡ tờ đó ra, khi quan sát sẽ thấy ở 1 góc, cạnh nào đó của sổ đỏ chỉ có 1 nửa dấu giáp lai, trường hợp này tuy hiếm nhưng không phải không có.

Ngoài ra, thông tin về thế chấp ngân hàng cũng có thể tra cứu được ở các VPCC thông qua bản photo sổ đỏ, thông thường việc tra cứu này là miễn phí. Tuy nhiên, những trường hợp có thể tra cứu là hình thức thế chấp qua ngân hàng, nếu thế chấp cho cá nhân hoặc các tổ chức cho vay “nóng”, vay “lãi cao” thì việc truy tìm nguồn gốc đất sẽ rất khó khăn.

Trên thực tế, việc dùng sổ đỏ thế chấp để vay nóng, vay lãi cao cho dù có hiệu lực hay vô hiệu cũng đều ảnh hưởng lớn đến việc mua và sử dụng nhà, đất. Đặc biệt là khi người bán không chỉ thế chấp ở một nơi mà có thể là nhiều nơi. Vì vậy, bạn cũng nên lưu ý điều này.

Tìm hiểu thông tin người bán, người mua

Nếu người bán là chính chủ, ngoài việc tìm hiểu các thông tin liên quan đến thế chấp hay tranh chấp, khi bạn tiếp xúc và trao đổi sẽ cảm nhận được độ đáng tin cậy và trung thực của họ. Nếu đánh giá đúng về tính cách và bản chất của người bán, điều này sẽ giúp ích cho bạn trong việc trả giá nhiều hơn là đánh giá tính pháp lý.

Nếu người bán hoặc người mua là một môi giới, là người trung gian giao dịch sản phẩm với bạn, bạn cũng không cần quá quan trọng việc người trung gian môi giới đó là cá nhân hay nhân viên của công ty bất động sản. Nhiều cá nhân môi giới mát tay và có chi phí thấp hơn công ty bất động sản. Hơn nữa, công ty bất động sản dù sao cũng là một pháp nhân nên có thể giúp bạn cảm thấy yên tâm hơn.

Ngoài ra, nếu được nên tìm hiểu thông tin đời sống cá nhân người bán hoặc người mua, có thể từ vợ, chồng, con, người thân của họ hoặc hỏi những người hàng xóm,... Việc này có thể giúp hạn chế rủi ro, nhưng phần lớn tùy thuộc vào sự nhạy bén và một chút may mắn của bạn nữa.

Chuẩn bị giấy tờ công chứng

Thông thường, việc tìm VPCC sẽ do một bên đảm nhận, theo thỏa thuận trước của các bên. Khi đã chọn được VPCC, bạn có thể đến trực tiếp hoặc nếu không có thời gian thì gọi điện thoại để tư vấn và tham khảo về hướng dẫn các giấy tờ cần chuẩn bị nhằm thực hiện giao dịch mua, bán.

Khi ký hợp đồng công chứng, các VPCC sẽ kiểm tra toàn bộ giấy tờ gốc của các bên. Như vậy, các bên cũng có thể yên tâm khi có các công chứng viên trợ giúp việc kiểm tra giấy tờ thật, giả.

Các giấy tờ cần thiết cho thủ tục mua bán nhà, đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ),
- Thông báo nộp lệ phí trước bạ,
- CMND và hộ khẩu của bên bán,
- Giấy đăng ký kết hôn của bên bán hoặc giấy xác nhận độc thân hoặc văn bản thỏa thuận tài sản riêng – chung của vợ chồng,
- CMND và hộ khẩu của bên mua.
- Các giấy tờ cần thiết cho thủ tục sang tên sổ đỏ gồm:
- 02 bản sao hộ khẩu và CMND của vợ chồng bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng,
- 02 bản sao giấy đăng ký kết hôn kết hôn khi đã có gia đình hoặc giấy xác nhận tình trạng hôn nhân khi chưa có gia đình của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng,
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao và bản chính để đối chiếu) của bên chuyển nhượng.

Sau khi chuẩn bị xong các loại giấy tờ trên, bạn có thể mang trước một bộ các giấy tờ photo đến VPCC để kiểm tra và tư vấn thêm nếu cần sửa hay bổ sung.

Sau khi VPCC thông báo giấy tờ đầy đủ và hợp pháp, lúc này, bạn có thể hẹn ngày ký hợp đồng công chứng.

Ký hợp đồng, giao tiền, giao giấy tờ và sổ đỏ gốc

Hai bên đến VPCC ký và công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng. Sau khi ký xong thì về lý thuyết, giao dịch đã hoàn thành và có hiệu lực. Tuy nhiên trên thực tế, lúc này đa số bên mua vẫn chưa giao tiền, bên bán vẫn chưa giao giấy tờ sổ đỏ gốc.

Hợp đồng công chứng là căn cứ pháp lý có hiệu lực và quan trọng nhất đối với một giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà đất, đồng thời cũng là một trong các loại giấy tờ chính để làm thủ tục sang tên sổ đỏ. Vì vậy, các bên cần phải thận trọng khi giao nhận hợp đồng công chứng khi chưa giao tiền hay giấy tờ sổ đỏ gốc. Trường hợp này bạn có thể tham khảo một số cách sau:

Mỗi bên lấy đủ số bản hợp đồng cho mình nhưng chưa giao tiền và giấy tờ sổ đỏ gốc;

Nhờ VPCC giữ hợp đồng cho đến khi giao tiền, giao giấy tờ xong thì hai bên cùng qua VPCC lấy hợp đồng công chứng;

Sau khi đã thỏa thuận được cách giao hợp đồng công chứng, hai bên cùng nhau ra ngân hàng để bên mua giao tiền và gửi vào tài khoản ngân hàng do bên bán lựa chọn. Đồng thời bên bán nhận tiền và giao sổ đỏ bản gốc cùng các giấy tờ cần thiết cho bên mua.

Sang tên sổ đỏ

Việc sang tên trên VPCC sẽ mang lại một số lợi ích như thủ tục pháp lý được tinh giản, đỡ rườm rà trong khâu bổ sung các giấy tờ còn thiếu bởi tất cả các giấy tờ đã có sẵn ở đó. Hơn nữa, VPCC cũng nắm rõ bạn cần những giấy tờ loại gì và số lượng bản sao cần thiết cho các thủ tục.

Ngoài ra, VPCC còn có khả năng liên hệ với các văn phòng đăng ký đất đai một cách dễ dàng và thuận tiện hơn những nơi khác. Đồng thời, chi phí sang tên cũng sẽ thấp hơn khi bạn làm ở những nơi khác (chẳng hạn như luật sư). Có một số VPCC cũng hợp tác với các luật sư và văn phòng luật sư, vậy nên nhiều trường hợp cũng không khác gì việc bạn thuê dịch vụ của luật sư.

Có một trường hợp đặc biệt nhưng khá phổ biến hiện nay, đó là bạn mua nhà đang bị thế chấp và bạn sẽ phải dùng một phần trong số tiền mua nhà để giải chấp với ngân hàng trước, sau đó mới làm hợp đồng mua bán, chuyển nhượng công chứng chính thức.

Với trường hợp này, ngoài hợp đồng đặt cọc (tùy theo thỏa thuận của các bên), bạn cũng có thể yêu cầu người bán lập hợp đồng hứa bán, hứa chuyển nhượng. Một số VPCC có thể đồng ý công chứng loại hợp đồng này.

6. Mẫu hợp đồng mua bán và chuyển nhượng nhà đất tham khảo

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

(Số:/HĐCNQSDĐ, TSGLĐ)

Hôm nay, ngày tháng năm, Tại:

..... Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A):

Ông/bà: Năm sinh:

CMND số: Ngày cấp Nơi cấp

Hộ khẩu:

Địa chỉ: Điện thoại:

Và Ông/bà: Năm sinh:

CMND số: Ngày cấp Nơi cấp

Hộ khẩu:

Địa chỉ: Điện thoại:

Là chủ sở hữu bất động sản:

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B):

Ông/bà: Năm sinh:

CMND số: Ngày cấp Nơi cấp

Hộ khẩu:

Địa chỉ: Điện thoại:

Và Ông/bà: Năm sinh:

CMND số: Ngày cấp Nơi cấp

Hộ khẩu:

Địa chỉ: Điện thoại:

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

1.1. Quyền sử dụng đất Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo cụ thể như sau:

– Thửa đất số:

– Tờ bản đồ số:

– Địa chỉ thửa đất:

– Diện tích: m²

(Bằng chữ:)

– Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: m2

+ Sử dụng chung: m2

– Mục đích sử dụng:

– Thời hạn sử dụng:

– Nguồn gốc sử dụng:

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là:

Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản có:.....

ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: đồng.

(Bằng chữ:)

2.2. Phương thức thanh toán:

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.

ĐIỀU 3: VIỆC ĐĂNG KÝ TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ LỆ PHÍ

3.1. Việc đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật do bên A chịu trách nhiệm thực hiện.

3.2. Lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do bên A chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 4: VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

4.1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào thời điểm

4.2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5: TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do bên chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

6.1. Nghĩa vụ của bên A:

a) Chuyển giao đất, tài sản gắn liền với đất cho bên B đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu, tình trạng đất và tài sản gắn liền với đất như đã thoả thuận;

b) Giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B.

6.2. Quyền của bên A: Bên A có quyền được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; trường hợp bên B chậm trả tiền thì bên A có quyền:

a) Gia hạn để bên B hoàn thành nghĩa vụ; nếu quá thời hạn này mà nghĩa vụ vẫn chưa được hoàn thành thì theo yêu cầu của bên A, bên B vẫn phải thực hiện nghĩa vụ và bồi thường thiệt hại;

b) Bên B phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

7.1. Nghĩa vụ của bên B:

a) Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thoả thuận cho bên A;

b) Đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng;

d) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

7.2. Quyền của bên B:

a) Yêu cầu bên A giao cho mình giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất;

b) Yêu cầu bên A giao đất đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu, tình trạng đất và tài sản gắn liền với đất như đã thoả thuận;

c) Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng;

d) Được sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn.

ĐIỀU 8: 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 9: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

9.1. Bên A cam đoan:

a) Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với 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:

– Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;

– Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Việc giao kết Hợp đồng này 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.

9.2. Bên B cam đoan:

- a) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- b) Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- c) Việc giao kết Hợp đồng này 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.

ĐIỀU 10: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

10.1. Hai bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình được thỏa thuận trong hợp đồng này.

10.2. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản đã ghi trong hợp đồng.

10.3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm đến ngày tháng năm Hợp đồng được lập thành (.....) bản, mỗi bên giữ một bản và có giá trị như nhau.

BÊN A (Ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên)

BÊN B (Ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày tháng năm , tại: Tôi, Công chứng viên phòng Công chứng số tỉnh (thành phố.....)

CÔNG CHỨNG:

– Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

– 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, quyền sốTP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)