



مبایعه نامه فروش زمین مشاعی

ماده 1 - طرفین قرارداد

1-1- فروشنده: آقای ... فرزند ... به شماره ملی ... صادره از ... متولد ... ساکن ... تلفن...

1-2- خریدار: آقای ... فرزند ... به شماره ملی ... صادره از ... متولد ... ساکن ... تلفن...

ماده 2 - موضوع مبایعه نامه و مشخصات زمین:

فروش و واگذاری مالکیت قطعی ... من محلی (هر من 126 متر) برابر با ... (...) متر مربع زمین مشاع با کاربری زراعی و کشاورزی از سهم فروشنده در پلاک ثبتی ... اصلی واقع در بخش ... که تحت شماره ... دفتر ... دفترخانه شماره ... به تاریخ ... ثبت و در روستای ... در اراضی معروف به ... واقع شده است با کلیه حقوق عینی، فرضی، تصویری و اعیان و عرصه و منافع زمین مذکور با کلیه امکانات مربوط به آبیاری قطره ای و جمیع توابع شرعی و لواحق عرفیه آن بدون استثناء اعم از عرصه و اعیان و حق استفاده از چاه آب و با حق استفاده از مبادی ورودی و خروجی به ملک در حد ورود و خروج تراکتور و سایر وسائط نقلیه که منافع مبیع مورد معامله قبلاً به کسی واگذار نشده و خریدار با رویت مبیع، از محل وقوع ملک وقوف کامل پیدا کرد، و از حدود و مشخصات ملک آگاهی یافت.

تبصره 1 : زمین مورد معامله دارای سند اصلاحات اراضی به نام مرحوم ... می باشد که به صورت سهم الارث به آقای ... منتقل شده و در زمان حیات ایشان بین فرزندان ایشان تقسیم شده است که زمین موضوع این مبایعه نامه بخشی از سهم فروشنده می باشد که خریدار مشاعاً در سهم فروشنده به میزان 70 من محلی برابر با 8820 متر شریک می گردد و نقشه هوایی زمین پیوست این مبایعه نامه می باشد.

تبصره 2 : زمین مورد معامله دارای درختان و نهال های مثمر با امکان آبیاری قطره ای با حق استفاده اشتراکی از چاه و استخر موجود در زمین با بقیه ورثه مرحوم حاج قربان محمدیان می باشد.

ماده 3 - ثمن معامله و نحوه پرداخت:

3-1- کل ثمن معامله مبلغ ... ریال برابر با ... تومان وجه رایج مملکتی تعیین و مورد تراضی و توافق طرفین قرار گرفت.
3-2- با توجه به اینکه فروشنده به میزان همین مبلغ (...) به خریدار بدهکار بوده و علیرغم گذشت چندین سال توان تسویه نقدی نداشته و شهود امضاء کننده زیر این قرارداد نیز از میزان بدهکاری فروشنده به خریدار مطلع می باشند و در واقع معامله حاضر در جهت تسویه بدهی فروشنده منعقد می شود از اینرو کل ثمن معامله با کل بدهی فروشنده به خریدار تسویه گردید.

ماده 4- شرایط و توافقات طرفین:

4-1- فروشنده همزمان با انعقاد این مبایعه نامه، مورد معامله را با تمامی توابع و منضمات آن تسلیم خریدار نمود و متعهد است هرگونه موانع در استیفا و بهره برداری کامل از مورد معامله را در هر زمان حتی پس از تسلیم نیز برطرف نماید. کلیه هزینه های ناشی از تسلیم بر عهده فروشنده خواهد بود.

4-2- فروشنده اعلام نمود زمین مورد معامله فاقد هر گونه معارض شخصی و دولتی بوده و همچنین مشمول مصادره اموال، سرپرستی و در توقیف و مورد رهن و وثیقه نبوده و منافع آن به دیگری واگذار نشده و ممنوع معامله نمی باشد و در هر زمانی که مراجع دولتی نسبت به تمام یا بخشی از سهم فروشنده که به استناد این مبایعه نامه به خریدار منتقل شده است ادعای ملی یا موات یا هر ادعای دولتی و حاکمیتی دیگر داشته باشد فروشنده موظف است معادل همین میزان زمین از قسمت های غیر ملی و بلامعارض یا از سایر اراضی خود در جاهای دیگر به خریدار تحویل نماید و یا در صورت قبول خریدار، قیمت روز زمین را نقداً به خریدار پرداخت نماید و رفع هر گونه معارض و ادعای اشخاص حقیقی و حقوقی در هر زمان و تحت هر عنوان به هزینه و بر عهده فروشنده می باشد.

آدرس: تهران، جماران، نبش خیابان دوم، پلاک 5، واحد 2

شماره تماس: 09107898002

وبسایت: www.dadkhamajd.com



4-3- زمین مورد معامله از قسمتهای مسطح سهم فروشنده مورد معامله قرار گرفته و در زمان تقسیم یا تفکیک زمین مورد معامله، قسمتهای نامسطح (دره و تپه) در هر صورت و تحت هر شرایط در سهم فروشنده قرار خواهد گرفت.
4-4- قیمت مورد معامله در ماده ۳ این قرارداد به هیچ عنوان و به جهت نوسان قیمت‌ها و یا تورم قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای طرفین قرارداد متصور نمی‌باشد.

4-5- این مبایعه نامه فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر از خریدار منع می‌کند. در صورت تخلف و انتقال به غیر، خریدار حق فسخ معامله را دارد و در صورت فسخ قرارداد، فروشنده موظف است دو برابر قیمت روز زمین را به عنوان وجه التزام به خریدار پرداخت نماید.

5-5- کلیه اختیارات خصوصاً خیار عین به هر درجه به استثناء خیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.
ماده 5- تنظیم سند رسمی:

فروشنده متعهد است حداکثر ظرف ... سال از تاریخ انعقاد این قرارداد با طی تشریفات اداری و قانونی، نسبت به تنظیم سند به نام خریدار یا هر شخصی که خریدار کتباً به فروشنده معرفی کند اقدام نماید در صورتی که ظرف مدت تعیین شده و صرفاً به دلیل مشکلات اداری و ثبتی امکان تنظیم سند فراهم نگردد خریدار مهلت متناسبی را به فروشنده اعطا خواهد کرد.

ماده 6- اجاره ضمن مبایعه نامه
خریدار ضمن این مبایعه نامه زمین مورد معامله را برای مدت 8 سال (هشت سال) از تاریخ انعقاد این قرارداد در مقابل دریافت مبلغ یکصد هزار ریال برای کل مدت مذکور به فروشنده به اجاره و اگذار نمود و مستاجر (فروشنده) متعهد است در طول مدت اجاره نسبت به آبیاری و سمپاشی و رسیدگی به درختان و نگهداری و محافظت از عرصه و اعیان و حفظ درختان و وضعیت زمین در حد مطلوب و باردهی درختان اقدام نماید. در طول مدت اجاره هر گونه هزینه مترتب بر عین مستاجر و نگهداری و استفاده از آن از هر نظر بر عهده مستاجر بوده و موجر هیچگونه هزینه ای تحت هیچ عنوان پرداخت نخواهد نمود.

ماده 7- اقامتگاه طرفین:

اقامتگاه قانونی طرفین همان نشانی مندرج در قرارداد می‌باشد و در صورت تغییر نشانی از هر طرف که باشد باید حداکثر

ظرف مدت یک هفته به اطلاع طرف دیگر برسد در غیر این صورت کلیه ابلاغ‌ها و اخطارها به نشانی مندرج در این قرارداد ابلاغ می‌گردد و هرگونه اخطار و ابلاغ از طریق ارسال نامه سفارشی یا اظهارنامه یا پیامک معتبر می‌باشد.

ماده 8- اعلامیه شهود:

شهود با امضاء زیر این قرارداد اعلام می‌کنند که از تمام مفاد این قرارداد خصوصاً قیمت و مترژ و امکانات زمین، مشاعی بودن زمین و لزوم تقسیم آن به خواست و تشخیص خریدار، میزان بدهی فروشنده به خریدار و نحوه تسویه آن با ثمن این معامله اطلاع کامل داشته و هیچگونه موضوع مبهمی در خصوص این قرارداد و روابط حقوقی بین خریدار و فروشنده ندارند.

9- تاریخ و محل انعقاد مبایعه نامه:

این مبایعه نامه در تاریخ ... در شهرستان ... در حضور شهود امضاء کننده زیر منعقد و از تاریخ امضاء برای طرفین لازم الاجرا می‌باشد.

ماده 10- تعداد نسخ قرارداد:

این قرارداد با علم و اطلاع و رضایت کامل خریدار و فروشنده نسبت به مفاد و شروط آن در 10 ماده و 2 تبصره و 2 نسخه متعادل متن تنظیم و پس از امضاء و اثر انگشت بین طرفین مبادله و توسط دو شاهد تصدیق و امضاء گردید.

آدرس: تهران، جماران، نبش خیابان دوم، پلاک 5، واحد 2

شماره تماس: 09107898002

وبسایت: www.dadkha Majd.com



امضای

امضای فروشنده:
خریدار:

امضای شهود:

آقای
آقای
لازم به ذکر است که یکی از مهم‌ترین بخش‌ها در تهیه یک قرارداد، بخش شرایط قرارداد است. این بخش می‌تواند با توجه به ویژگی‌ها و توافقات متفاوت طرفین، متغیر باشد. برای اطمینان از صحت و کارایی شرایط قرارداد، بهتر است این بخش را با کمک یک وکیل متخصص در امور حقوقی و قراردادهای تهیه کنید. وکیل متخصص، با بررسی دقیق و حرفه‌ای شرایط قرارداد، به شما راهنمایی می‌کند تا شرایط مناسب و منطبق با نیازها و مصالح شما در قرارداد درج شود. بنابراین اگر مایل به درج شروطی در قرارداد خود به نفع خود هستید یا تمایل دارید شروطی که به ضرر شماست از آن حذف شود، بهترین گزینه این است که با وکلای متخصص در امور قراردادهای ما تماس بگیرید و مشورت کنید.



آدرس: تهران، جماران، نبش خیابان دوم، پلاک 5، واحد 2

شماره تماس: 09107898002

وبسایت: www.dadkhahmajd.com