

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

....., ngày... tháng... năm...

HỢP ĐỒNG

**CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

Số:/2025/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 Luật Nhà ở ngày 18 tháng 12 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ các văn bản pháp luật có liên quan khác;

Căn cứ Văn bản số 1579/SXD-QLN ngày 05 tháng 09 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc thông báo 245/283 lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Tân Yên và xã Nhã Nam, tỉnh Bắc Ninh).

Căn cứ nhu cầu và năng lực của hai bên.

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm 2025, tại trụ sở Công ty Cổ phần Hawee bất động sản. Chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Hawee Bất động sản**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0109378417

- Người đại diện: Bà Nguyễn Thị Hải Yên

Chức vụ: Phó tổng giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số: 002/UQ-HWPL ngày 26/04/2024 của Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Hawee Bất động sản. CCCD số: 024181000322 cấp ngày: 22 tháng 12 năm 2021, tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội)

- Địa chỉ: LK06-09, Khu A, Khu đô thị mới Dương Nội, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

- Điện thoại liên hệ:
- Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên tổ chức, cá nhân
- CCCD:..... cấp ngày:...../...../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Email:
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế (nếu có):

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Thông tin về diện tích đất chuyển nhượng

1. Đặc điểm cụ thể của lô đất như sau:

- Diện tích:/.....m² (Bằng chữ:))

(Diện tích trên chỉ là tạm tính. Diện tích chính thức của lô đất được xác định căn cứ vào diện tích bàn giao thực tế được ghi nhận tại Biên bản bàn giao. Diện tích lô đất được tính theo các mốc tọa độ tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng. Trường hợp, có sự sai lệch diện tích giữa Phụ lục 01 với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây gọi là “Giấy chứng nhận”) do nguyên tắc làm tròn số khi cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, thì Hai bên thống nhất tổng diện tích sử dụng đất áp dụng theo Phụ lục 01. Diện tích bàn giao thực tế của lô đất có thể tăng, giảm so với diện tích được ghi tại Hợp đồng).

- Địa chỉ: tại Dự án Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên
- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- 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. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất (nếu có) như sau:

Theo hồ sơ thiết kế mẫu đính kèm Hợp đồng được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

3. Thông tin của lô đất được quy định tại Phụ lục 01.

Điều 2. Giá chuyển nhượng

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là:đồng (*Bằng chữ:*).

Đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: đồng/1m² (*Bằng chữ:*)

(Giá chuyển nhượng này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT)

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

- a) 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 nhận chuyển nhượng. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm thanh toán;
- b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên nhận chuyển nhượng sử dụng cho riêng nhà ở xây dựng ở lô đất. Các chi phí này Bên nhận chuyển nhượng thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- c) Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các loại thuế khác phát sinh đối lô đất kể từ ngày bàn giao (nếu có) theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;
- d) Kinh phí quản lý vận hành hàng tháng (nếu có);
- đ) Các khoản thuế, phí và chi phí khác (nếu có) liên quan đến Hợp đồng này thuộc trách nhiệm của Bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

3. 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;

4. Xác định lại giá chuyển nhượng do chênh lệch diện tích:

- a) Bên nhận chuyển nhượng thanh toán giá chuyển nhượng cho Bên chuyển nhượng theo diện tích sử dụng đất được đo đạc trên thực tế tại thời điểm bàn giao;
- b) Các bên đồng ý và xác nhận rằng, sẽ không điều chỉnh giá chuyển nhượng trong trường hợp chênh lệch giữa diện tích đất quy định tại Hợp đồng này với diện tích tương

ứng trên thực tế nằm trong phạm vi $\pm 2\%$ (cộng hoặc trừ hai phần trăm). Nếu chênh lệch giữa diện tích đất quy định tại Hợp đồng này với diện tích tương ứng trên thực tế vượt quá phạm vi $\pm 2\%$ (cộng hoặc trừ hai phần trăm) và không phải là kết quả của bất kỳ sự thay đổi phương pháp đo đạc hoặc thay đổi luật pháp Việt Nam, thì giá chuyển nhượng sẽ được điều chỉnh theo công thức sau đây:

$$Ghđđc = Ghđbđ + (Sđtt - Sđbđ) \times ĐGđ$$

Trong đó:

- Ghđđc: Giá Hợp đồng điều chỉnh
- Ghđbđ: Giá Hợp đồng ban đầu
- Sđtt: diện tích đất thực tế
- Sđbđ: diện tích đất ban đầu
- ĐGđ: đơn giá đất

c) Trường hợp diện tích thực tế của lô đất chênh lệch với diện tích trong Hợp đồng này, các Bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng này và điều chỉnh Giá chuyển nhượng theo diện tích thực tế của lô đất;

d) Việc xác định lại giá chuyển nhượng được thực hiện sau thời điểm Bên chuyển nhượng tiến hành bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng, số tiền chênh lệch do xác định lại giá chuyển nhượng sẽ được cộng hoặc trừ vào đợt thanh toán cuối cùng theo lịch biểu quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

Điều 3. Phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật;

2. Thời hạn thanh toán: được quy định tại Phụ lục 02;

3. Trước mỗi đợt thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này, Bên chuyển nhượng sẽ gửi thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng về số tiền, thời hạn thanh toán của từng đợt thanh toán theo cách thức được quy định tại Hợp đồng. Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ chủ động thanh toán cho Bên chuyển nhượng đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền theo lịch biểu thanh toán quy định tại Phụ lục 02 và thông báo yêu cầu thanh toán của Bên chuyển nhượng. Để tránh hiểu nhầm, việc Bên nhận chuyển nhượng không nhận được thông báo thanh toán từ Bên chuyển nhượng không phải là lý do để Bên nhận chuyển nhượng được quyền trì hoãn hoặc miễn thực hiện nghĩa vụ này;

4. Thời điểm xác định Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên chuyển nhượng. Trừ trường hợp được quy định cụ thể tại Hợp đồng này, tất cả các khoản tiền mà Bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán cho Bên chuyển nhượng theo Hợp đồng này sẽ phải được Bên nhận chuyển nhượng thanh toán đầy đủ, đúng hạn mà không bị giữ lại hoặc khấu trừ với bất kỳ khoản tiền nào và với bất kỳ lý do gì.

Điều 4. Bàn giao đất và đăng ký quyền sử dụng

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 chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất kèm theo quyền sử dụng đất:

(i) Bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp bắt buộc phải có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật) sau khi hoàn thành đăng ký quyền sử dụng đất;

(ii) Bản sao các giấy tờ khác theo thỏa thuận(nếu có).

c) Bàn giao trên thực địa:

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên nhận chuyển nhượng thanh toán đầy đủ theo nghĩa vụ thanh toán quy định tại Phụ lục 02 cho Bên chuyển nhượng, Bên chuyển nhượng gửi văn bản thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao.

Nếu quá ngày đến hạn bàn giao, Bên chuyển nhượng phải có văn bản thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng biết lý do chậm bàn giao và ngày bàn giao dự kiến. Tuy nhiên, việc bàn giao diện tích đất chuyển nhượng không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất

a) Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp Bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên nhận chuyển nhượng hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng cho Bên chuyển nhượng, Bên chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phối hợp với Bên chuyển nhượng thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Trách nhiệm nộp thuế, phí, lệ phí

1. Về trách nhiệm nộp thuế theo quy định: Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất và thuế VAT theo quy định của Hợp đồng này và quy định của pháp luật Việt Nam;

2. Về trách nhiệm nộp phí, lệ phí theo quy định: Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí trước bạ, phí, lệ phí và chi phí khác theo quy định của pháp luật liên quan đến thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có

thẩm quyền. Bên chuyển nhượng có thể thu các khoản tiền này để nộp hộ cho Bên nhận chuyển nhượng.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng:

a) Quyền của Bên chuyển nhượng:

- (i) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp đồng;
- (ii) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng;
- (iii) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên nhận chuyển nhượng gây ra;
- (iv) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;
- (v) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng phối hợp các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của Hợp đồng;
- (vi) Theo dõi, đôn đốc, giám sát và yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt, theo đúng hồ sơ thiết kế mẫu gửi đính kèm Hợp đồng, phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt;
- (vii) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu Bên nhận chuyển nhượng vi phạm các quy định tại Hợp đồng này.

b) Nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng:

- (i) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;
- (ii) Chuyển giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- (iii) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp Bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận;
- (iv) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- (v) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

a) Quyền của Bên nhận chuyển nhượng:

- (i) Yêu cầu Bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

(ii) Yêu cầu Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

(iii) Yêu cầu Bên chuyển nhượng làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng;

(iv) Yêu cầu Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra;

(v) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên chuyển nhượng.

b) Nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

(i) Thanh toán tiền cho Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong Hợp đồng;

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

(iii) Xây dựng nhà, công trình xây dựng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và bảo đảm tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt, theo đúng hồ sơ thiết kế mẫu gửi đính kèm Hợp đồng, phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt;

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

(v) Thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thông báo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

(vi) Ký quỹ bảo đảm triển khai xây dựng:

- Trường hợp Bên chuyển nhượng chưa hoàn thành bàn giao cơ sở hạ tầng cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Bên nhận chuyển nhượng tiến hành tổ chức xây dựng nhà ở phải có trách nhiệm ký quỹ 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) cho Bên chuyển nhượng để đảm bảo công tác xây dựng nhà ở tránh gây hỏng các công trình sử dụng chung của dự án. Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng gây hỏng các công trình sử dụng chung của dự án thì Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm sửa chữa, thay thế; trường hợp Bên nhận chuyển nhượng không thực hiện thì Bên chuyển nhượng sẽ tổ chức thực hiện sửa chữa, thay thế và khấu trừ vào số tiền ký quỹ trên. Thời gian hoàn trả số tiền ký quỹ trên sau khi khấu trừ các chi phí sửa chữa, thay thế (nếu có) là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên nhận chuyển nhượng thông báo cho Bên chuyển nhượng về việc hoàn thành xây dựng nhà ở. Nếu số tiền Bên chuyển nhượng tổ chức thay thế, sửa chữa lớn hơn 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) thì Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm nộp bổ sung phần còn thiếu trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên chuyển nhượng hoàn thành sửa chữa, thay thế các hạng mục hư hỏng.

- Trường hợp tại thời điểm Bên nhận chuyển nhượng đang triển khai xây dựng nhà ở mà Bên chuyển nhượng đã hoàn thành bàn giao cơ sở hạ tầng cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên chuyển nhượng sẽ hoàn trả lại khoản tiền ký quỹ trên Bên nhận chuyển nhượng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày hoàn thành bàn giao.

- Trường hợp Dự án đã được Bên chuyển nhượng bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên nhận chuyển nhượng thực hiện theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(vii) Bên nhận chuyển nhượng không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới, xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, khu vực chung, phần sở hữu riêng của các tổ chức, cá nhân khác trong khu đô thị, hoặc điều chỉnh, thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của khu vực chung, mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;

Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chậm trễ thanh toán tiền:

a) Nếu Bên nhận chuyển nhượng chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ lục 02 và bất kỳ số tiền nào quy định tại Hợp đồng này thì Bên nhận chuyển nhượng sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05% (không phẩy không năm phần trăm) cho 01 (một) ngày nhưng không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán. Nếu quá thời hạn trên mà Bên nhận chuyển nhượng vẫn chưa thanh toán thì Bên chuyển nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này;

b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên nhận chuyển nhượng trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ lục 02 của hợp đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên chuyển nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này;

c) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt, Bên chuyển nhượng được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên nhận chuyển nhượng. Ngoài ra, Bên chuyển nhượng còn có quyền yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng thực hiện các nghĩa vụ sau đây:

(i) Thanh toán tiền lãi chậm thanh toán cho Bên chuyển nhượng kể từ ngày chậm thanh toán đến ngày Bên chuyển nhượng thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng;

(ii) Thanh toán tiền phạt tương đương với 08% (tám phần trăm) của giá chuyển nhượng cho Bên chuyển nhượng;

(iii) Bồi thường cho Bên chuyển nhượng toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự.

(d) Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng mới, Bên chuyển nhượng sẽ hoàn trả cho Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ số tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng mà không tính lãi, sau khi khấu trừ đi các khoản tiền nêu tại mục (i), (ii), (iii), điểm c khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng này. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp tất cả các khoản tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền Bên chuyển nhượng được quyền khấu trừ, Bên

chuyển nhượng sẽ được giữ lại tất cả các khoản tiền này và yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng thanh toán thêm khoản tiền còn thiếu.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên chuyển nhượng chậm trễ bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng. Cụ thể như sau:

a) Nếu Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng Bên chuyển nhượng chậm bàn giao quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày Bên chuyển nhượng phải bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này thì Bên chuyển nhượng phải thanh toán cho Bên nhận chuyển nhượng khoản tiền chậm bàn giao với lãi suất là 0,05% (không phẩy không năm phần trăm) cho 01 (một) ngày;

b) Nếu Bên chuyển nhượng chậm bàn giao đất quá 240 (hai trăm bốn mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này thì Bên nhận chuyển nhượng có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao đất mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng này;

c) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo quy định trên thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày, Bên chuyển nhượng phải:

(i) Hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán;

(ii) Thanh toán khoản tiền chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

(iii) Thanh toán cho Bên nhận chuyển nhượng một khoản tiền phạt tương đương 08% (tám phần trăm) của giá chuyển nhượng;

(iv) Bồi thường cho Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao đất theo thông báo của Bên chuyển nhượng và quyền sử dụng đất đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên nhận chuyển nhượng không nhận bàn giao thì:

a) Bên chuyển nhượng đồng ý gia hạn thêm 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày dự kiến bàn giao theo thông báo để Bên nhận chuyển nhượng giải quyết việc chậm nhận bàn giao. Kết thúc thời hạn nêu trên, nếu Bên nhận chuyển nhượng tiếp tục không tham gia nhận bàn giao theo thông báo thì Bên chuyển nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này bằng cách gửi thông báo chấm dứt cho Bên nhận chuyển nhượng;

b) Trong trường hợp Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định trên đây, Bên chuyển nhượng được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên nhận chuyển nhượng. Ngoài ra, Bên nhận chuyển nhượng còn phải:

(i) Thanh toán tiền phạt tương đương với 08% (tám phần trăm) của giá chuyển nhượng cho Bên chuyển nhượng;

(ii) Bồi thường cho Bên chuyển nhượng toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự.

c) Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng mới, Bên chuyển nhượng sẽ hoàn trả cho Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ số tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng sau khi trừ đi các khoản tiền nêu tại mục (i) và (ii) điểm b khoản 3 Điều này.

Điều 8. Cam kết của các bên

1. Bên chuyển nhượng cam kết:

a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này không thuộc diện đã chuyển nhượng cho người khác, không thuộc diện bị cấm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên nhận chuyển nhượng;

2. Bên nhận chuyển nhượng cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

b) Đã được Bên chuyển nhượng cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên nhận chuyển nhượng đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên nhận chuyển nhượng đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên nhận chuyển nhượng cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả cho Bên chuyển nhượng theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Bên chuyển nhượng sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên chuyển nhượng yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng.

3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

Điều 9. Chấm dứt Hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
- b) Bên nhận chuyển nhượng chậm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này;
- c) Bên chuyển nhượng chậm bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- d) Bên nhận chuyển nhượng không nhận bàn giao đất;
- đ) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:

- a) Chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều này thì hai bên thực hiện các thủ tục cần thiết để thanh lý Hợp đồng;
- b) Chấm dứt theo điểm b khoản 1 Điều này thì xử lý hậu quả theo khoản 1 Điều 7;
- c) Chấm dứt theo điểm c khoản 1 Điều này thì xử lý hậu quả theo khoản 2 Điều 7;
- d) Chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều này thì xử lý hậu quả theo khoản 3 Điều 7;
- e) Chấm dứt theo điểm đ khoản 1 Điều này thì hai bên tiến hành thỏa thuận và thanh lý Hợp đồng.

Điều 10. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng;

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ

ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này;

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 9 của Hợp đồng này.

Điều 11. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: được quy định tại phần đầu của Hợp đồng;

2. Hình thức thông báo giữa các bên: gửi thư bảo đảm có báo phát, thư điện tử, gửi SMS, Zalo hoặc gửi trực tiếp (trao tay) tại địa chỉ của Bên nhận thông báo;

3. Bên nhận thông báo: được quy định tại phần đầu của Hợp đồng;

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, 2, 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyên phát nhanh.

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 12. Các thỏa thuận khác

1. Trường hợp Hợp Đồng này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu sửa đổi hoặc điều chỉnh để đáp ứng việc tuân thủ theo mẫu hoặc quy định của pháp luật Việt Nam thì các bên sẽ tiến hành điều chỉnh hoặc ký kết lại Hợp đồng;

2. Bên chuyển nhượng sẽ bàn giao các điểm đầu nối của hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước sau khi hoàn thành xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Điều 13. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp Đồng này trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải giữa các bên. Trong trường hợp thương lượng, hòa giải

không đạt kết quả thì tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại cơ quan Tòa án có thẩm quyền. Mọi chi phí phát sinh trong quá trình tranh chấp tại Tòa án sẽ do Bên thua kiện chịu.

Điều 14. Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký;
2. Hợp đồng này có 14 điều, 02 phụ lục Hợp đồng, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên nhận chuyển nhượng giữ 01 (một) bản, Bên chuyển nhượng giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng;
3. Kèm theo Hợp đồng này là các giấy tờ liên quan về đất đai: quy định tại Phụ lục 01;
Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên;
4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

PHỤ LỤC 01

**SƠ ĐỒ, VỊ TRÍ, RANH GIỚI LÔ ĐẤT, BẢN VẼ MẶT BẰNG THIẾT KẾ NHÀ Ở,
THỜI HẠN XÂY DỰNG NHÀ Ở**

PHỤ LỤC 02
TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

Đợt thanh toán	Thời hạn	Tỷ lệ	Số tiền	Ghi chú
1				
2				
3				