

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: ...../.....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;
- Căn cứ Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/07/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước (“**Dự Án**”);
- Căn cứ Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 17/10/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 06/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định;
- Căn cứ Quyết định số 2291/QĐ-UBND ngày 27/06/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư và nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;
- Căn cứ Quyết định số 2889/QĐ-UBND ngày 13/08/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Định cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt số ĐĐ 511111, số vào sổ CT19248, ngày 07/11/2024;
- Căn cứ Thông báo số 816/TB-SXD ngày 15/11/2024 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình;
- Căn cứ Văn bản số 10232/UBND-KT ngày 18/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;

- Căn cứ Văn bản số 4793/SXD-QLN&PTĐT ngày 24/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự Án đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;
- Căn cứ Bên Nhận Chuyển Nhượng đã xem xét các giấy tờ cần thiết liên quan đến Quyền Sử Dụng Đất và hiểu rõ tình trạng pháp lý Dự Án vào ngày ký kết Hợp Đồng này;
- Căn cứ vào nhu cầu của Các Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

## **I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi tắt là “Bên Chuyển Nhượng”)**

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
  - Giấy CNĐKDN số : 0303493756 cấp lần đầu ngày 13/9/2004 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh.
  - Người đại diện : **BÙI QUANG ANH VŨ** Chức vụ: Tổng Giám đốc  
theo pháp luật
- (Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ..... cấp ngày: ...../...../....., tại.....)*
- Địa chỉ : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Điện thoại liên hệ : (028) 3898 6868
  - Số tài khoản : ..... Tại Ngân hàng: .....
  - Mã số thuế : 0303493756
  - Email : .....

## **II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi tắt là “Bên Nhận Chuyển Nhượng”)<sup>1</sup>**

### **1. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là cá nhân:**

- Ông/Bà: : .....
- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: ..... cấp ngày: ...../...../..... tại .....
- Quốc tịch : .....
- Nơi đăng ký cư trú : .....
- Địa chỉ liên hệ : .....
- Điện thoại liên hệ : .....
- Số tài khoản (nếu có) : ..... Tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế (nếu có) : .....
- Email : .....

### **2. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là tổ chức:**

- Tên tổ chức : .....
- Giấy CNĐKDN số : ..... cấp lần đầu ngày ..... tại .....

<sup>1</sup> Phòng Kinh doanh có thể điều chỉnh các mục thông tin nhằm phù hợp với từng đối tượng.

- Người đại diện : ..... Chức vụ: .....  
theo pháp luật

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ..... cấp ngày: .../.../....., tại .....)

- Địa chỉ : .....  
- Điện thoại liên hệ : .....  
- Số tài khoản : ..... Tại Ngân hàng: .....  
- Mã số thuế : .....  
- Email : .....

*Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng sau đây được gọi chung là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”.*

*Các Bên đồng ý ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (“Hợp Đồng”) với các điều, khoản sau đây:*

## **Điều 1. THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật mà Bên Nhận Chuyển Nhượng được nhận chuyển nhượng theo Hợp Đồng này (“**Quyền Sử Dụng Đất**”) tọa lạc tại thửa đất thuộc Dự Án có các thông tin cụ thể như sau:

### **1. Đặc điểm cụ thể của thửa đất:**

- Mã số thửa đất (nếu có): ...  
Mã số thửa đất có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Bên Chuyển Nhượng tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của thửa đất.
- Diện tích: ... m<sup>2</sup> (Bằng chữ: ...)
- Địa chỉ: ...
- Thửa đất số (nếu có): ...
- Tờ bản đồ số (nếu có): ...
- Hình thức sử dụng:
  - + Sử dụng riêng: ...m<sup>2</sup>;
  - + Sử dụng chung: ...m<sup>2</sup>;
- Mục đích sử dụng: ...
- Thời hạn sử dụng: ...
- Nguồn gốc sử dụng: ...

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

(Sau đây gọi tắt là “**Nền Đất**”)

## 2. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất (nếu có):

- Mật độ xây dựng: ...
- Số tầng cao của công trình xây dựng: ...
- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: ...
- Thời hạn phải hoàn thành việc xây dựng nhà: tối đa 03 (ba) năm kể từ ngày 24/12/2024 theo Thông báo số 4793/SXD-QLN&PTĐT ngày 24/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự Án đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.
- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt: ...

## 3. Các Bên nhất trí rằng, diện tích đất chuyển nhượng tại khoản 1 Điều này (“**Diện Tích Đất Chuyển Nhượng**”) chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao đất (“**Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế**”). Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế này sẽ được xác định và ghi nhận tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế và là căn cứ để tính giá chuyển nhượng thực tế Quyền Sử Dụng Đất (“**Giá Chuyển Nhượng Thực Tế**”). Đơn giá chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất là cố định trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng. Khi bàn giao đất trên thực tế, nếu Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế có tăng, giảm so với Diện Tích Đất Chuyển Nhượng thì Giá Chuyển Nhượng sẽ được tăng, giảm tương ứng với Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế, trừ trường hợp Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế tăng hoặc giảm không quá 02% (hai phần trăm) so với Diện Tích Đất Chuyển Nhượng.

## Điều 2. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG

### 1. Giá Chuyển Nhượng được tính theo công thức lấy Đơn giá chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất (đã bao gồm thuế GTGT) (x) với Diện Tích Đất Chuyển Nhượng. Giá Chuyển Nhượng cụ thể được quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này (“**Phụ Lục 01**”).

Giá Chuyển Nhượng này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT.

### 2. Giá Chuyển Nhượng quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm (“**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;
- Kinh phí quản lý vận hành hàng tháng (nếu có) kể từ ngày bàn giao đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này, Bên Nhận Chuyển

Nhượng có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này; và

- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (thuế nhà đất hàng năm) và các khoản thuế, phí, chi phí khác mà Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thanh toán trong suốt thời hạn sử dụng Quyền Sử Dụng Đất (nếu có).
3. Các Bên thống nhất kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng bàn giao Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và trong suốt thời hạn sử dụng Quyền Sử Dụng Đất thì Bên Nhận Chuyển Nhượng phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật 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.

### **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 của pháp luật (nếu có). Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, toàn bộ Giá Chuyển Nhượng và các khoản thanh toán khác của Bên Nhận Chuyển Nhượng được chuyển trực tiếp vào tài khoản ngân hàng của Bên Chuyển Nhượng có thông tin cụ thể như sau:

- Chủ tài khoản : .....
- Số tài khoản : .....
- Ngân hàng : .....
- Swiftcode : .....
- Nội dung chuyển tiền: ..... (nếu có)

Bên Nhận Chuyển Nhượng phải tự chịu tất cả các khoản phí liên quan đến việc thanh toán tại Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn ở các khoản phí phải trả cho ngân hàng của Bên Nhận Chuyển Nhượng và phí chuyển tiền.

2. **Thời hạn thanh toán:** được quy định chi tiết tại Phụ Lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.
3. Việc thanh toán của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này là nghĩa vụ bắt buộc không phụ thuộc vào việc Bên Chuyển Nhượng có thông báo hay không. Bên Nhận Chuyển Nhượng được xem là vi phạm nghĩa vụ thanh toán khi không tuân thủ thời hạn thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này. Bên Nhận Chuyển Nhượng được xem là đã thanh toán đúng hạn cho Bên Chuyển Nhượng khi số tiền thanh toán được Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán đúng, đủ và đã ghi có vào tài khoản của Bên Chuyển Nhượng hoặc Bên Chuyển Nhượng xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Nhận Chuyển Nhượng.
4. Trường hợp Bên Chuyển Nhượng thay đổi thông tin tài khoản nêu trên, Bên Chuyển Nhượng sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Nhận Chuyển Nhượng trước ngày thanh toán dự kiến.

### **Điều 4. BÀN GIAO ĐẤT VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

## 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. Để làm rõ, việc bàn giao Quyền Sử Dụng Đất sẽ được Các Bên thống nhất thực hiện theo quy định tại điểm b và c khoản 1 Điều này.
- 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:
  - Bản gốc của Giấy Chứng Nhận (đối với trường hợp bắt buộc phải có Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật); và
  - Bản sao các giấy tờ khác theo thỏa thuận (nếu có): ...

Bên Chuyển Nhượng sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Nhận Chuyển Nhượng về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Giấy Chứng Nhận ngay sau khi Bên Chuyển Nhượng hoàn tất việc 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 theo quy định tại Khoản 2 Điều này, trừ trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất hoặc được xem là tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

- c. Bàn giao trên thực địa: Dự kiến trong vòng (30) ba mươi ngày làm việc kể từ ngày Các Bên ký kết Hợp Đồng này và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo lịch thanh toán được quy định chi tiết tại Phụ Lục 01 đính kèm Hợp Đồng này, Bên Chuyển Nhượng sẽ gửi thông báo bằng văn bản về việc bàn giao đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng. Bên Chuyển Nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước; và Các Bên cùng ký xác nhận vào biên bản bàn giao thực địa theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng ("**Biên Bản Bàn Giao Thực Địa**"). Trường hợp sau 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng gửi thông báo bàn giao đất mà Bên Nhận Chuyển Nhượng không đến nhận và/hoặc đến nhưng không nhận bàn giao vì bất kỳ lý do nào thì Bên Chuyển Nhượng xem như đã hoàn thành việc bàn giao trên thực địa theo quy định tại khoản 1 Điều này và ngày bàn giao được Các Bên đồng ý xác định là ngày bàn giao theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng. Trường hợp này Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý chấp thuận vô điều kiện và cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào liên quan đến các nghĩa vụ và/hoặc trách nhiệm của Bên Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng có liên quan đến việc bàn giao trên thực địa. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng từ chối nhận bàn giao đất sẽ được xem là Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm Hợp Đồng và Bên

Chuyển Nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp Đồng này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được xử lý theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng.

## **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 hoặc được xem là tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn dự kiến 50 (năm mươi) ngày làm việc kể từ ngày Hợp Đồng này được ký kết và Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 95% (Chín mươi lăm phần trăm) Giá Chuyển Nhượng cho Bên Chuyển Nhượng theo đúng cam kết quy định tại Hợp Đồng này, 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.

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 pháp luật.

Bên Nhận Chuyển Nhượng hiểu rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, nội dung Giấy Chứng Nhận và thời gian cấp Giấy Chứng Nhận sẽ tùy thuộc vào quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận và phụ thuộc vào phê duyệt của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- b. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng gửi cho Bên Nhận Chuyển Nhượng thông báo yêu cầu cung cấp hồ sơ để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng không cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ các hồ sơ mà không có lý do chính đáng thì Bên Chuyển Nhượng được quyền xem là Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp này, Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng số tiền Đợt cuối (nếu có) đảm bảo đủ 100% Giá Chuyển Nhượng theo quy định tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng tại thời điểm Bên Chuyển Nhượng cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Nhận Chuyển Nhượng tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm thanh toán theo quy định tại Điều này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên được giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Hợp Đồng này.

3. Trong Biên Bản Bàn Giao Thực Địa, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế khi bàn giao đất, diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế so với Diện Tích Đất Chuyển Nhượng ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Thực Địa là nội dung không tách rời của Hợp Đồng này.

Các thông số về diện tích liên quan đến Quyền Sử Dụng Đất ghi trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Nhận Chuyển Nhượng được xác định theo Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế và quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các Bên đồng ý chấp thuận vô điều kiện và cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào đối với phần diện tích



đất chênh lệch (nếu có) thể hiện trên Giấy Chứng Nhận so với các thông số liên quan đến Quyền Sử Dụng Đất mà Các Bên đã thống nhất ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Thực Địa hoặc văn bản tương đương khác (nếu có).

4. Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng có nhu cầu thuê đơn vị đo đạc thì Bên Nhận Chuyển Nhượng tự chịu mọi chi phí phát sinh. Việc bàn giao Quyền Sử Dụng Đất bao gồm bàn giao trên thực địa và Giấy Chứng Nhận được Các Bên lập thành văn bản và chỉ thực hiện khi Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn cho Bên Chuyển Nhượng theo đúng quy định về việc thanh toán tại Hợp Đồng này.
5. Trường hợp phát sinh các quyền và nghĩa vụ có liên quan đến phần chênh lệch diện tích đất chuyển nhượng theo quy định tại Hợp Đồng này, việc chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất chỉ được xem là hoàn thành khi Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Giá Chuyển Nhượng Thực Tế và Bên Chuyển Nhượng bàn giao đầy đủ Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, bao gồm cả phần diện tích đất chênh lệch (nếu có).

## **Điều 5. TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ**

### **1. Về trách nhiệm nộp thuế theo quy định:**

- a. Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật.
- b. Bên Chuyển Nhượng có trách nhiệm thanh toán các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Chuyển Nhượng cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định của pháp luật.

### **2. Về trách nhiệm nộp phí, lệ phí theo quy định:** Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí, lệ phí **(i)** có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật trong quá trình Bên Chuyển Nhượng làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, và **(ii)** trong suốt thời hạn sử dụng Quyền Sử Dụng Đất kể từ thời điểm nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất từ Bên Chuyển Nhượng.

### **3.** Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thanh toán tiền thuế, phí, lệ phí và chi phí (nếu có) cho Bên Chuyển Nhượng để Bên Chuyển Nhượng thay mặt Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong trường hợp pháp luật yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán trực tiếp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thanh toán trực tiếp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ chịu mọi trách nhiệm phát sinh từ và/hoặc liên quan đến việc chậm thanh toán tiền theo quy định tại Điều này.

## **Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN**

### **1. Quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng:**

#### **1.1. Quyền của Bên Chuyển Nhượng:**

- a. Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán Giá Chuyển Nhượng và các khoản

tiền phải thanh toán khác theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng;

- b. Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng nhận bàn giao đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- c. Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và các khoản tiền đến hạn khác, nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Nhận Chuyển Nhượng gây ra;
- d. Không bàn giao đất khi Bên Nhận Chuyển Nhượng chưa hoàn thành đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác;
- e. Được quyền từ chối bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và bảo lưu sử dụng Quyền Sử Dụng Đất cho đến khi Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 9 của Hợp Đồng này;
- g. Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng cung cấp toàn bộ các giấy tờ có liên quan và tài liệu cần thiết để Bên Chuyển Nhượng thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phù hợp với các quy định của pháp luật;
- h. Được quyền đặt, treo các biển hiệu tên của Bên Chuyển Nhượng, tên Dự Án mà không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho các tổ chức hoặc cá nhân liên quan;
- i. Ra, vào diện tích đất chuyển nhượng của Bên Nhận Chuyển Nhượng để thực hiện một số công việc cần thiết hoặc khẩn cấp; và
- j. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

## **1.2. Nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng:**

- a. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Quyền Sử Dụng Đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;
- b. Chuyển giao đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- c. Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai 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 hoặc trường hợp được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4;
- d. Giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Chuyển Nhượng trừ trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận hoặc trường hợp được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 hoặc điểm e khoản 1.1 Điều 6 của Hợp Đồng này;

- e. Giám sát việc xây dựng nhà ở của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt và nội dung Hợp Đồng này;
- f. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- g. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; và
- h. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

## **2. Quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng:**

### **2.1. Quyền của Bên Nhận Chuyển Nhượng:**

- a. Yêu cầu Bên Chuyển Nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Quyền Sử Dụng Đất;
- b. Yêu cầu Bên Chuyển Nhượng giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- c. Yêu cầu Bên Chuyển Nhượng làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai 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 hoặc trường hợp được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 của Hợp Đồng này;
- d. Yêu cầu Bên Chuyển Nhượng giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Chuyển Nhượng trừ trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận hoặc trường hợp được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4; hoặc điểm e khoản 1.1 Điều 6 của Hợp Đồng này;
- e. Yêu cầu Bên Chuyển Nhượng bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Chuyển Nhượng gây ra;
- f. Có Quyền Sử Dụng Đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên Chuyển Nhượng; và
- g. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

### **2.2. Nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng:**

- a. Thanh toán Giá Chuyển Nhượng và các khoản tiền phải thanh toán khác cho Bên Chuyển Nhượng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng;
- b. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và thanh toán tiền lãi chậm thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- c. Xây dựng nhà, công trình xây dựng đúng tiến độ, đúng các quy định của pháp luật, thiết kế, quy hoạch chi tiết được duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng và thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- d. Bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc các biện pháp xử lý khác theo quy định pháp luật và Hợp Đồng này nếu quá thời hạn được quy định tại Khoản 2 Điều 1 của Hợp Đồng mà Bên Nhận

Chuyển Nhượng chưa hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở;

- e. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- f. Cung cấp và hoàn thiện các hồ sơ theo yêu cầu của Bên Chuyển Nhượng để Bên Chuyển Nhượng thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;
- g. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Bên Chuyển Nhượng, quyền sử dụng đất, các quyền sở hữu nhà ở và/hoặc công trình xây dựng của Bên Chuyển Nhượng và các chủ sở hữu khác tại Dự Án;
- h. Phối hợp với Bên Chuyển Nhượng thực hiện các thủ tục chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất trong thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này;
- i. Bồi thường đầy đủ cho Bên Chuyển Nhượng tất cả chi phí, tổn thất và/hoặc thiệt hại phát sinh mà Bên Chuyển Nhượng phải gánh chịu liên quan đến bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này bởi Bên Nhận Chuyển Nhượng;
- j. Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết các thông tin về quốc tịch mà Bên Nhận Chuyển Nhượng cung cấp cho Bên Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này là đầy đủ, chính xác và trung thực. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm cam kết này, Bên Chuyển Nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và áp dụng biện pháp xử lý hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 và yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện các biện pháp khắc phục và bồi thường thiệt hại khác phù hợp với quy định của pháp luật;
- k. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật nếu gây hư hỏng trong diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của Bên Chuyển Nhượng hoặc của chủ sở hữu khác (nếu có);
- l. Nhận bàn giao đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng;
- m. Tạo điều kiện để Bên Chuyển Nhượng hoặc người do Bên Chuyển Nhượng chỉ định ra, vào diện tích đất được nhận chuyển nhượng của Bên Nhận Chuyển Nhượng trong trường hợp cần thiết hoặc khẩn cấp;
- n. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới; không được hủy hoại đất; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;
- o. Chịu sự giám sát của Bên Chuyển Nhượng hoặc bên do Bên Chuyển Nhượng chỉ định trong quá trình xây dựng nhà ở hoặc công trình xây dựng trên diện tích đất được nhận chuyển nhượng của Bên Nhận Chuyển Nhượng;
- p. Bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình xây dựng trên diện tích đất được nhận chuyển nhượng của Bên Nhận Chuyển Nhượng; và
- q. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

## **Điều 7. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

1. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm trễ thanh toán tiền:

- a. Nếu quá 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Chuyển Nhượng theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác theo Hợp Đồng này mà Bên Nhận Chuyển Nhượng không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Nhận Chuyển Nhượng ngoài việc phải thanh toán số tiền đến hạn thanh toán, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0.05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) và được tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Chuyển Nhượng nhận được khoản tiền thanh toán chậm đó.
- 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 thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Chuyển Nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp Đồng này.

Trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng.

2. Trừ trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý gia hạn ngày bàn giao thực địa hoặc Các Bên có thỏa thuận khác, Các 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 như sau:

Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán đúng và đủ Giá Chuyển Nhượng và các khoản tiền đến hạn khác theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này, nhưng:

- a. Quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng phải bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này mà Bên Chuyển Nhượng vẫn chưa bàn giao đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng thì Bên Chuyển Nhượng phải thanh toán cho Bên Nhận Chuyển Nhượng khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0.05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ ngày đến hạn phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Chuyển Nhượng bàn giao đất thực địa cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.
- b. Quá thời hạn 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 mà Bên Chuyển Nhượng vẫn chưa bàn giao đất 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 theo thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp Đồng này.

Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng không gửi thông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng tại điểm b khoản 2 Điều 7 này, sẽ được xem là Bên Nhận Chuyển Nhượng đã đồng ý: **(i)** thực hiện theo đề xuất của Bên Chuyển Nhượng về thời điểm bàn giao đất mới; **(ii)** tiếp tục thực hiện Hợp Đồng; và **(iii)** nhận bàn giao đất theo thông báo bàn giao đất mới được Bên Chuyển Nhượng gửi cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Các Bên sẽ áp dụng theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng.

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 đến nhận bàn giao hoặc đến nhưng không nhận bàn giao thì Các Bên áp dụng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Hợp Đồng.

## **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; và
- 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, Dự Án;
  - 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 đã thanh toán 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. 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 Các 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;
  - e. Có đủ năng lực tài chính để thực hiện Hợp Đồng này;
  - f. Bên Nhận Chuyển Nhượng là đối tượng được nhận chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất theo pháp luật;
  - g. Bên Nhận Chuyển Nhượng (nếu là cá nhân) có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này; và
  - h. Bên Nhận Chuyển Nhượng (nếu là pháp nhân) có đủ các chấp thuận cần thiết để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này.
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 Các Bên. Các 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 Các Bên.

5. Các 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. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b. Theo quyết định của Bên Chuyển Nhượng, nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm thanh toán Giá Chuyển Nhượng theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 7 của Hợp Đồng này;
- c. Theo quyết định của Bên Nhận Chuyển Nhượng, nếu Bên Chuyển Nhượng chậm bàn giao đất theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 7 của Hợp Đồng này;
- d. Theo quyết định của bất kỳ Bên nào nếu xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng mà một Bên không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác, và việc chấm dứt này không được xem là vi phạm Hợp Đồng; hoặc
- e. Theo quyết định của một trong Các Bên khi Bên còn lại vi phạm bất kỳ thỏa thuận, cam kết nào tại Hợp Đồng này hoặc các trường hợp khác theo quy định pháp luật và Hợp Đồng này.

### **2. Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng:**

- a. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm a khoản 1 Điều 9 nêu trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thỏa thuận.
- b. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm j khoản 2.2 Điều 6 hoặc khoản 3 Điều 7 hoặc điểm b khoản 1 Điều 9 nêu trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Chuyển Nhượng có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:
  - (i) Trường hợp Bên Chuyển Nhượng thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng, Bên Chuyển Nhượng được quyền tự do chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất cho khách hàng khác hoặc thực hiện bất kỳ quyền khác đối với Quyền Sử Dụng Đất phù hợp quy định pháp luật mà không cần có sự đồng ý của Bên Nhận Chuyển Nhượng; và
  - (ii) Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng chấm dứt Hợp Đồng, Bên Chuyển Nhượng sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (không tính lãi) tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng sau khi khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán và các khoản tiền đến hạn khác mà Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thanh toán tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng (nếu có), cùng với một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với 20% Giá Chuyển Nhượng chưa tính thuế GTGT.

- c. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm c khoản 1 Điều 9 nêu trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Nhận Chuyển Nhượng có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:
- (i) Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên Nhận Chuyển Nhượng chấm dứt Hợp Đồng, Bên Chuyển Nhượng sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản tiền phạt, tiền đến hạn khác mà Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thanh toán (nếu có) tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng; và Bên Chuyển Nhượng sẽ thanh toán cho Bên Nhận Chuyển Nhượng một khoản tiền lãi chậm bàn giao cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng, cùng với một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với 20% Giá Chuyển Nhượng chưa tính thuế GTGT; và
  - (ii) Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, Bên Chuyển Nhượng được quyền tự do chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất cho khách hàng khác hoặc thực hiện bất kỳ quyền khác đối với Quyền Sử Dụng Đất phù hợp quy định pháp luật mà không cần có sự đồng ý của Bên Nhận Chuyển Nhượng.
- d. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm d khoản 1 Điều 9 nêu trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau:
- (i) Bên Chuyển Nhượng được quyền tự do chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất cho khách hàng khác hoặc thực hiện bất kỳ quyền khác đối với Quyền Sử Dụng Đất phù hợp quy định pháp luật mà không cần có sự đồng ý của Bên Nhận Chuyển Nhượng; và
  - (ii) Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Chuyển Nhượng sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản tiền phạt, đến hạn khác mà Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thanh toán (nếu có) tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng và Bên Nhận Chuyển Nhượng bàn giao lại đất thực địa đúng nguyên trạng tại ngày nhận bàn giao theo thông báo và các hồ sơ pháp lý liên quan khác (nếu có) cho Bên Chuyển Nhượng hoặc phương thức khác do Các Bên thỏa thuận.
- e. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm e khoản 1 Điều 9 nêu trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau:
- (i) Nếu việc chấm dứt Hợp Đồng phát sinh do vi phạm của Bên Nhận Chuyển Nhượng thì Các Bên áp dụng phương thức tương tự như quy định tại điểm b khoản 2 Điều này nhưng không áp dụng tính lãi chậm thanh toán;
  - (ii) Nếu việc chấm dứt Hợp Đồng phát sinh do vi phạm của Bên Chuyển Nhượng thì Các Bên áp dụng phương thức tương tự như quy định tại điểm c khoản 2 Điều này nhưng không áp dụng tính lãi chậm bàn giao;
  - (iii) Theo thỏa thuận khác của Các Bên và/hoặc quy định của pháp luật.
3. Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng gồm nhiều chủ thể thì Bên Chuyển Nhượng có quyền hoàn trả tiền vào tài khoản ngân hàng của bất kỳ chủ thể nào thuộc Bên Nhận Chuyển Nhượng, và không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc xử lý khoản tiền này



giữa các Bên Nhận Chuyển Nhượng. Sau khi hoàn trả khoản tiền theo khoản 2 Điều 9 nêu trên, Bên Chuyển Nhượng không còn bất kỳ nghĩa vụ nào với Bên Nhận Chuyển Nhượng.

4. Nếu tổng số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán không đủ để khấu trừ các nghĩa vụ tài chính theo khoản 2 Điều 9 nêu trên, thì Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Bên Chuyển Nhượng trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Chuyển Nhượng.
5. Nếu Hợp Đồng chấm dứt và Bên Nhận Chuyển Nhượng tiếp tục chiếm giữ Quyền Sử Dụng Đất hoặc không bàn giao đất cho Bên Chuyển Nhượng, Bên Chuyển Nhượng có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để lấy lại Quyền Sử Dụng Đất và toàn bộ các chi phí phát sinh (nếu có) liên quan đến việc lấy lại Quyền Sử Dụng Đất này do Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm chi trả.
6. Bên Chuyển Nhượng thực hiện nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 9 nêu trên vào tài khoản ngân hàng của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo thông tin được nêu tại phần thông tin Các Bên, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác.

## **Điều 10. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được xem 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;
  - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế và có giấy xác nhận của cơ sở y tế;
  - d. Do cháy nổ, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công, thiết bị hư hỏng xảy ra một cách khách quan mà không xuất phát từ lỗi của Các Bên, bão, lũ lụt, động đất, chiến tranh, dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch theo thông báo/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - e. Không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn hoặc chấp thuận có liên quan nào từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền do thay đổi pháp luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành mà không do lỗi của Bên Chuyển Nhượng; và
  - f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được xem là sự kiện bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày xảy ra sự kiện 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 sự kiện bất khả kháng không thực

hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị xem 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 e khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này.
5. Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải gửi thông báo cho Bên còn lại khi không còn bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm dừng bởi sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp này, thời gian thực hiện các nghĩa vụ bị tạm ngưng sẽ được gia hạn thêm bằng khoản thời gian bị tạm ngưng do sự kiện bất khả kháng và khoản thời gian hợp lý để khắc phục hậu quả của sự kiện bất khả kháng.

## **Điều 11. THÔNG BÁO**

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên còn lại:

**(a) Bên Chuyển Nhượng:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

Địa chỉ: 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (028) 3898 6868

**(b) Bên Nhận Chuyển Nhượng:**

Tên tổ chức/cá nhân: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: .....

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: là giao trực tiếp, gửi bằng thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm (có ký nhận), hoặc gửi bằng fax, bằng email hoặc phương thức khác được Các Bên chấp thuận phù hợp với quy định pháp luật.
3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng có nhiều người thì Bên Nhận Chuyển Nhượng thỏa thuận cử 01 (một) người đại diện để nhận thông báo) là: .....
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. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được xem 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, khoản 2 và khoản 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 chuyển phát nhanh;
  - c. Vào ngày nhận thư theo chữ ký nhận của người được thông báo trong trường hợp gửi

bằng thư bảo đảm;

- d. Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- e. Vào ngày gửi nếu Bên gửi nhận được thông báo gửi email thành công trong trường hợp gửi thư bằng email;
- f. Thời gian theo phương thức khác được Các Bên chấp thuận phù hợp với quy định pháp luật.

Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày nhận thông báo rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ, ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch,... sẽ được xem như Bên nhận thông tin nhận được vào ngày làm việc kế tiếp.

- 5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo trong vòng 7 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày phát sinh thay đổi; trường hợp có thay đổi về địa chỉ, hình thức hoặc tên người nhận thông báo như quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này mà Bên có thay đổi không thông báo cho Bên còn lại 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. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
- 2. Bên Chuyển Nhượng sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối việc chậm trễ hoặc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này do các thay đổi về chính sách, pháp luật của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của Bên Chuyển Nhượng.
- 3. Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định khác, việc bất kỳ Bên nào không yêu cầu Bên còn lại thực hiện một nghĩa vụ tại một thời điểm không được xem là miễn cho Bên còn lại khỏi thực hiện nghĩa vụ đó. Việc bất kỳ Bên nào chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào cũng không được xem là Bên đó sẽ từ bỏ quyền tiến hành các biện pháp xử lý theo quy định tại Hợp Đồng đối với bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại.
- 4. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình tạo lập Hợp Đồng, mà Bên Chuyển Nhượng hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên còn lại phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 5. Việc ghi nhận thông tin đất vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm.

## **Điều 13. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 1. Hợp Đồng này, và bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được áp dụng, điều chỉnh và diễn giải theo pháp luật Việt Nam.

2. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng nhau bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 14. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày Các Bên ký kết, và chấm dứt theo Điều 9 của Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này có 14 điều, với ... trang, 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 xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là các giấy tờ liên quan về đất đai như ... (nếu có).  
Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên, Biên Bản Bàn Giao Thực Địa là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
4. Trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên.

Các Bên đã đọc toàn bộ nội dung, hiểu rõ và đồng ý tuân thủ đầy đủ các quy định của Hợp Đồng. ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Hợp Đồng này được Các Bên ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp Đồng.

#### **BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)*

#### **BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

*(Ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

.....

.....

## PHỤ LỤC 01

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản số ...../.....)

### GIA CHUYỂN NHƯỢNG, THỜI HẠN THANH TOÁN

#### 1. Giá Chuyển Nhượng:

Giá Chuyển Nhượng được tính bằng đồng Việt Nam theo công thức lấy đơn giá chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất (đã bao gồm thuế GTGT): ..... đồng/01 m<sup>2</sup> Diện Tích Đất Chuyển Nhượng (x) Diện Tích Đất Chuyển Nhượng, cụ thể:

... m<sup>2</sup> (x) ... đồng/01 m<sup>2</sup> = ..... đồng (Bằng chữ: ...)

Bao gồm:

Giá trị quyền sử dụng đất (không chịu thuế GTGT): ..... đồng (Bằng chữ: ....)

Giá trị Nền Đất (chưa bao gồm thuế GTGT): ..... đồng (Bằng chữ: ....)

Thuế GTGT: ..... đồng (Bằng chữ: ....)

Để tránh hiểu nhầm, trong trường hợp Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế có điều chỉnh so với Diện Tích Đất Chuyển Nhượng theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Hợp Đồng này thì Giá Chuyển Nhượng sẽ được điều chỉnh tương ứng dựa trên Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế.

#### 2. Thời Hạn Thanh Toán:

##### a. Thời hạn thanh toán Giá Chuyển Nhượng:

Trừ khi Các Bên có thoả thuận khác, thời hạn thanh toán Giá Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo tiến độ như sau<sup>2</sup>:

Đợt thanh toán	Số tiền thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Thời hạn thanh toán	Ghi chú
1	... VNĐ (Bằng chữ: ...)	....	....	
2	... VNĐ (Bằng chữ: ...)	....	.....	
...	....	....	....	.....
Đợt cuối	... VNĐ (Bằng chữ: ...)	5%	Theo Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận	100% Giá Chuyển Nhượng

<sup>2</sup> Nội dung và số đợt cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp Đồng theo quyết định của Chủ đầu tư nhưng phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật.

Tùy theo thời điểm ký kết Hợp Đồng, tất cả các khoản tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán trước (nếu có) sẽ được kết chuyển thành các đợt thanh toán nêu trên theo thứ tự từ đợt thanh toán đầu tiên đến đợt thanh toán cuối cùng. Trường hợp việc kết chuyển từ tiền thanh toán trước còn thiếu so với đợt thanh toán tương ứng thì Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu này cho Bên Chuyển Nhượng tại ngày kết chuyển.

**b.** Số tiền chênh lệch Giá Chuyển Nhượng do chênh lệch về Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế so với Diện Tích Đất Chuyển Nhượng theo quy định tại Hợp Đồng sẽ được Các Bên thanh toán cho nhau trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày xác định được chênh lệch giữa Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế so với Diện Tích Đất Chuyển Nhượng, và Các Bên đã ký kết các tài liệu phù hợp để điều chỉnh Giá Chuyển Nhượng, cụ thể:

- (i)** Nếu Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế lớn hơn Diện Tích Đất Chuyển Nhượng, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thanh toán tiền chênh lệch giữa Giá Chuyển Nhượng Thực Tế và Giá Chuyển Nhượng cho Bên Chuyển Nhượng; và
- (ii)** Nếu Diện Tích Đất Chuyển Nhượng Thực Tế thấp hơn Diện Tích Đất Chuyển Nhượng, Bên Chuyển Nhượng sẽ thanh toán tiền chênh lệch giữa Giá Chuyển Nhượng Thực Tế và Giá Chuyển Nhượng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, sau khi khấu trừ các khoản tiền khác mà Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này.

Việc thanh toán tiền chênh lệch này sẽ được Bên Chuyển Nhượng hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng, tùy từng trường hợp cụ thể, chuyển vào tài khoản ngân hàng của Bên còn lại theo thông tin được quy định tại Hợp Đồng này.

### **3. Điều Khoản Chung:**

- a.** Trừ khi định nghĩa khác đi tại Phụ Lục 01, các từ ngữ viết hoa tại Phụ Lục 01 sẽ được hiểu và diễn giải theo Hợp Đồng.
- b.** Các nội dung tại Phụ Lục 01 này nếu có mâu thuẫn với Hợp Đồng sẽ được ưu tiên áp dụng so với Hợp Đồng.
- c.** Phụ Lục 01 là nội dung không tách rời Hợp Đồng. Mọi bổ sung, sửa đổi (nếu có) đều phải lập thành văn bản với sự chấp thuận của Các Bên.

#### **BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)*

#### **BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

*(Ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

.....

.....

## PHỤ LỤC 02

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản số ...../.....)

### MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO THỰC ĐỊA

Hôm nay, ngày .... tháng ..... năm ....., Các Bên dưới đây gồm:

#### I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi tắt là “Bên Chuyển Nhượng”)

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
- Giấy CNĐKDN số : 0303493756 cấp lần đầu ngày 13/9/2004 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh.
- Người đại diện : **BÙI QUANG ANH VŨ** Chức vụ: Tổng Giám đốc theo pháp luật

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ..... (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: ..... cấp ngày: ...../...../....., tại .....) )

- Địa chỉ : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại liên hệ : (028) 3898 6868
- Số tài khoản : ..... Tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế : 0303493756
- Email : .....

#### II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi tắt là “Bên Nhận Chuyển Nhượng”)

##### 1. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là cá nhân:

- Ông/Bà: : .....
- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: ..... cấp ngày: ...../...../..... tại .....
- Quốc tịch : .....
- Nơi đăng ký cư trú : .....
- Địa chỉ liên hệ : .....
- Điện thoại liên hệ : .....
- Số tài khoản (nếu có) : ..... Tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế (nếu có) : .....
- Email : .....

##### 2. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là tổ chức:

- Tên tổ chức : .....
  - Giấy CNĐKDN số : ..... cấp lần đầu ngày ..... tại .....
  - Người đại diện : ..... Chức vụ: .....
- theo pháp luật

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ..... (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: ..... cấp ngày: ..../...../....., tại.....)

- Địa chỉ : .....
- Điện thoại liên hệ : .....
- Số tài khoản : ..... Tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế : .....
- Email : .....

*Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng sau đây được gọi chung là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”.*

*Các Bên đồng ý ký kết biên bản bàn giao thực địa (“**Biên Bản Bàn Giao Thực Địa**”) với các điều, khoản sau đây:*

1. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản số ...../..... (“**Hợp Đồng**”), Bên Chuyển Nhượng theo đây bàn giao phần diện tích đất đã hoàn thành cơ bản hạ tầng kỹ thuật cho Bên Nhận Chuyển Nhượng với thông tin cụ thể như sau:

- Mã số thửa đất (nếu có): ...
- Thửa đất số (nếu có): ...
- Tờ bản đồ số (nếu có): ...
- Địa chỉ: ...

(Sau đây gọi tắt là “**Nền Đất**”).

2. Sau khi đo đạc và kiểm tra, Các Bên xác nhận về chi tiết Nền Đất như sau:

a. Ký hiệu Nền Đất: \_\_\_\_\_

Diện tích Nền Đất thực tế: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (Bằng chữ: \_\_\_\_\_)

(Theo bản vẽ đính kèm)

Diện tích chênh lệch giữa Diện tích Nền Đất thực tế và Diện Tích Đất Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng (nếu có): \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (Bằng chữ: \_\_\_\_\_)

- b. Các Bên theo đây xác nhận rằng Nền Đất đúng các đặc điểm theo bản vẽ thực tế Nền Đất đính kèm Biên Bản Bàn Giao Thực Địa này và Hợp Đồng, Bên Chuyển Nhượng đã giao và Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý nhận bàn giao Nền Đất này từ Bên Chuyển Nhượng.



3. Biên Bản Bàn Giao Thực Địa này được lập thành 03 (ba) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Chuyển Nhượng giữ 02 (hai) bản gốc và Bên Nhận Chuyển Nhượng giữ 01 (một) bản gốc.

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)*

.....

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

*(Ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

.....