



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG

**CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN
Số:/HĐCN-HLD-BG(CN)**

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

&

Ông/bà:.....

Số thửa đất:

Lô đất:

Dự án:

Dự án Khu dân cư mới thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương - nay thuộc xã Đường An, Thành phố Hải Phòng;

Năm 2025

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	4
ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG	5
ĐIỀU 3. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.....	6
ĐIỀU 4. BÀN GIAO ĐẤT VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	6
ĐIỀU 5. TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ	8
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN	8
ĐIỀU 7. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG	14
ĐIỀU 8. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	16
ĐIỀU 9. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	17
ĐIỀU 10. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	18
ĐIỀU 11. THÔNG BÁO	19
ĐIỀU 12. CÁC THỎA THUẬN KHÁC	19
ĐIỀU 13. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	21
ĐIỀU 14. KẾ THỪA HỢP ĐỒNG	21
ĐIỀU 15. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	21

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN
Số:/HĐCN-HLD-BG(CN)****Căn cứ:**

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- 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;

-

- Văn bản [] của [] về việc cho phép được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (chuyển nhượng đất nền);

- Đơn đăng ký nhận chuyển nhượng sản quyền sử dụng đất của Ông/bà:.....

Hôm nay, ngày: / /2025, chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi tắt là Bên Chuyển nhượng):**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số
- Đại diện bởi Ông Chức vụ:
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Số tài khoản: tại Ngân hàng

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi tắt là Bên Nhận chuyển nhượng):

- Tên cá nhân:
- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/...../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:.....

XÉT RẰNG:

(i) Bên Chuyển nhượng là Chủ đầu tư Dự án Khu dân cư mới thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương - nay thuộc xã Đường An, Thành phố Hải Phòng;

(ii) Bên Nhận chuyển nhượng đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin về Bên Chuyển nhượng, tiến độ Dự án, hồ sơ về quyền sử dụng đất ở tại Dự án, Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư.

(iii) Bên Nhận chuyển nhượng có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Dự án Khu dân cư mới thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương - nay thuộc xã Đường An, Thành phố Hải Phòng theo đơn đăng ký ngày:.....

(iv) Bên Chuyển nhượng đồng ý chuyển nhượng cho Bên Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Dự án Khu dân cư mới thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương - nay thuộc xã Đường An, Thành phố Hải Phòng;

(v) Bên Nhận chuyển nhượng công nhận rằng, trong trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng có từ hai cá nhân trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Nhận chuyển nhượng trong Hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và các nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Nhận chuyển nhượng theo đây đều là nghĩa vụ liên đới, Bên Chuyển nhượng không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Nhận chuyển nhượng nhưng Bên Chuyển nhượng có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ, giao dịch...do Bên Chuyển nhượng gửi đến một trong những người thuộc Bên Nhận chuyển nhượng sẽ được xem là đã gửi và được nhận bởi tất cả các Bên Nhận chuyển nhượng.

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

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1.1. Các định nghĩa:

Với mục đích của Hợp đồng này, các từ dưới đây được hiểu theo nghĩa được chỉ định dưới đây, ngoại trừ trường hợp phạm vi ngữ cảnh của từ yêu cầu phải hiểu theo nghĩa khác:

a) **“Dự án”** là Dự án Khu dân cư mới thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương - nay thuộc xã Đường An, Thành phố Hải Phòng do Bên Chuyển nhượng được cấp thẩm quyền giao làm Chủ đầu tư.

b) **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Thửa đất đứng tên Bên Nhận chuyển nhượng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định.

c) **“Thửa đất”** là đối tượng của Hợp đồng này với các chỉ tiêu được quy định cụ thể tại Khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng.

d) **“Hợp đồng”** hoặc **“Hợp đồng này”**: là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và toàn bộ các phụ lục kèm theo cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng.

e) **“Bên”** có nghĩa là Bên Chuyển nhượng hoặc Bên Nhận chuyển nhượng.

f) “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” có nghĩa là cả Bên Chuyển nhượng và Bên Nhận chuyển nhượng.

g) “**Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư**”: là Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư mới thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương nay thuộc xã Đường An, Thành phố Hải Phòng do Bên Chuyển nhượng ban hành (bao gồm cả nội dung sửa đổi, bổ sung - nếu có).

h) “**Ngày**” là các ngày dương lịch trong tuần bao gồm thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật lao động.

1.2. Giải thích từ ngữ:

Trong Hợp đồng này, trừ khi có quy định khác:

a) Tiêu đề của Điều chỉ mang ý nghĩa thuận tiện trong tra cứu và không có hiệu lực trong việc hạn chế hay mở rộng ý nghĩa ngôn ngữ của nội dung các điều khoản mà nó quy định.

b) Một từ hoặc cụm từ đã được định nghĩa thì các từ và cụm từ này vẫn có nghĩa tương tự khi được đặt trong phần khác của Hợp đồng.

ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Bên Chuyển nhượng có quyền sử dụng đối với Thửa đất theo [Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số [...] ngày [...] của Thửa đất [...] thuộc Khu dân cư mới thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương nay thuộc xã Đường An, Thành phố Hải Phòng.

2.1. Đặc điểm cụ thể của Thửa đất như sau:

- a) Diện tích:m²
- b) Địa chỉ:
- c) Thửa đất số:
- d) Tờ bản đồ số:
- e) Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng:m²
 - + Sử dụng chung:m²
 - + Mục đích sử dụng: Đất ở
 - + Thời hạn sử dụng:
 - + Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2.2. Các chỉ tiêu về xây dựng của Thửa đất như sau:

- a) Mật độ xây dựng:%
- b) Số tầng cao của công trình xây dựng: tầng
- c) Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: ...m
- d) Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt:

ĐIỀU 3. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền độ/thời hạn thanh toán được quy định chi tiết tại Phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 4. BÀN GIAO ĐẤT VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**4.1. Bàn giao quyền sử dụng đất****a) Điều kiện bàn giao quyền sử dụng Lô đất:**

- Bên Chuyển nhượng đã hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện để bàn giao Lô đất.

- Bên Nhận chuyển nhượng đã hoàn thành các nghĩa vụ đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng như sau:

- i) Thanh toán đến% giá trị Hợp đồng trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác;
- ii) Thanh toán hết các khoản tiền tiền lãi, phạt, các khoản bồi thường thiệt hại nếu có;
- iii) Thực hiện biện pháp đảm bảo thanh toán cho Bên Chuyển nhượng các khoản tiền đặt cọc thi công xây dựng, hoàn thiện nhà ở và Kinh phí quản lý vận hành Khu dân cư hàng tháng (nếu có);
- iv) Các khoản tiền khác theo Thông báo nhận bàn giao của Bên Chuyển nhượng.

b) Thời hạn bàn giao dự kiến trên thực địa thửa đất và các điểm đầu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước là: .../.../.....

c) Trình tự, thủ tục bàn giao thực địa Thửa đất như sau:

- Khi Thửa đất đáp ứng được điều kiện để bàn giao theo đánh giá của Bên Chuyển nhượng, trước ngày bàn giao Thửa đất..... ngày, Bên Chuyển nhượng gửi văn bản thông báo cho Bên Nhận chuyển nhượng về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Thửa đất, thông báo thanh toán đợt cuối cùng và các khoản phải thanh toán để đáp ứng điều kiện nhận bàn giao Thửa đất.

- Bên Nhận chuyển nhượng hoàn tất việc thanh toán trong vòng.....ngày theo nội dung thông báo nhận bàn giao Thửa đất nêu tại điểm này.

- Bên Nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thu xếp thời gian thực hiện thủ tục nhận bàn giao Thửa đất trong thời hạn theo thông báo của Bên Chuyển nhượng. Trường hợp, Bên Nhận chuyển nhượng không sắp xếp được thời gian để nhận bàn giao Thửa đất trong thời hạn này, Bên Nhận chuyển nhượng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Chuyển nhượng trước ngày bàn giao theo thông báo của Bên Chuyển nhượng ít nhất ngày để Bên Chuyển nhượng gia hạn thời hạn nhận bàn giao Thửa đất, thời gian gia hạn tối đa không quá ngày kể từ ngày bàn giao theo thông báo của Bên Chuyển nhượng, số lần gia hạn sẽ không nhiều hơn 01 (một) lần, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

(i) Khi tiến hành bàn giao, Bên Nhận chuyển nhượng có trách nhiệm tự kiểm tra Thửa đất, ký Biên bản bàn giao Thửa đất theo mẫu do Bên Chuyển nhượng ban hành để nhận bàn giao Thửa đất, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng đã thực hiện các nghĩa vụ, đủ điều kiện để nhận bàn giao Thửa đất nhưng không đến nhận bàn giao Thửa đất theo thông báo của Bên Chuyển nhượng hoặc Bên Nhận chuyển nhượng đến kiểm tra Thửa đất nhưng không nhận

bàn giao Thửa đất mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày bàn giao Thửa đất theo thông báo của Bên Chuyển nhượng được xem như Bên Nhận chuyển nhượng đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Thửa đất và Bên Chuyển nhượng đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Thửa đất theo Hợp đồng. Bên Nhận chuyển nhượng không được quyền nêu bất cứ lý do nào để từ chối việc nhận bàn giao Thửa đất. Việc không thực hiện thủ tục ký Biên bản bàn giao Thửa đất như vậy sẽ được coi là Bên Nhận chuyển nhượng vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng này.

(ii) Việc bàn giao Thửa đất được lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Các Bên.

(iii) Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Thửa đất hoặc kể từ thời điểm Bên Chuyển nhượng được coi là đã bàn giao Thửa đất theo mục (i) điểm c, khoản 4.1 Điều này Bên Nhận chuyển nhượng chịu mọi nghĩa vụ của chủ sử dụng Thửa đất, kể cả trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng có sử dụng hay chưa sử dụng Thửa đất.

(iv) Bên Nhận chuyển nhượng được ủy quyền cho người khác đến nhận bàn giao thay. Việc ủy quyền thực hiện bằng văn bản và tuân thủ theo quy định của Nhà nước về Ủy quyền.

(v) Trừ khi điều khoản của Hợp đồng có quy định khác, trường hợp Thửa đất đủ điều kiện bàn giao nhưng Bên Nhận chuyển nhượng không hoàn thành nghĩa vụ để đáp ứng điều kiện nhận Thửa đất thì Bên Chuyển nhượng được quyền không bàn giao Thửa đất và được loại trừ toàn bộ trách nhiệm trong việc chậm bàn giao Thửa đất (Nếu có); khi đó Bên Nhận chuyển nhượng được coi là vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng này.

4.2. Đăng ký quyền sử dụng đất:

a) Bên Chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định 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 (trừ trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng có yêu cầu bằng văn bản tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận.)

b) Thời hạn 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 thực hiện theo quy định của pháp luật.

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.

d) Nếu Bên Nhận chuyển nhượng không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Chuyển nhượng hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Chuyển nhượng, Bên Chuyển nhượng không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Nhận chuyển nhượng bị kéo dài và Bên Nhận chuyển nhượng phải thanh toán cho Bên Chuyển nhượng các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên.

e) Bên Nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật và cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Nhận chuyển nhượng; hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết cho việc hoàn tất các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền

để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Nhận chuyển nhượng theo quy định pháp luật và yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

f) Trong thời hạn ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Chuyển nhượng mà Bên Nhận chuyển nhượng không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Nhận chuyển nhượng tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và không có bất cứ nghĩa vụ nào phát sinh từ Bên Chuyển nhượng. Khi đó mọi nghĩa vụ về thanh toán đợt cuối và các nghĩa vụ còn lại khác (nếu có) của Bên Nhận chuyển nhượng theo quy định tại Hợp đồng sẽ lập tức đến hạn.

Trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thanh toán đầy đủ đến 100% giá trị của Hợp đồng này và các khoản lãi, phí chậm nộp nếu có. Bên Chuyển nhượng chỉ thực hiện cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết để Bên Nhận chuyển nhượng tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận khi Bên Nhận chuyển nhượng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính theo thông báo của Bên Chuyển nhượng và các khoản lãi, phí phát sinh (nếu có);

g) Bên Nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản chi phí phát sinh theo quy định pháp luật và theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác trên cơ sở thỏa thuận của Hai Bên trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nói trên và trước khi nhận Giấy chứng nhận.

h) Trong trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng thực hiện việc mua Thửa đất thông qua hỗ trợ vốn của ngân hàng, Bên Chuyển nhượng sẽ thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa Ngân hàng, Bên Chuyển nhượng và Bên Nhận chuyển nhượng.

ĐIỀU 5. TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ

5.1 Về trách nhiệm nộp thuế theo quy định: Bên Chuyển nhượng có nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của Hợp Đồng này và/hoặc quy định của Pháp luật Việt Nam;

5.2 Về trách nhiệm nộp phí, lệ phí theo quy định: Bên Nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ nộp các loại phí, lệ phí, thuế theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc quy định của Pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

6.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển nhượng:

6.1.1 Bên Chuyển nhượng có các quyền sau:

a) Yêu cầu Bên Nhận chuyển nhượng thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các chi phí khác theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên Nhận chuyển nhượng nhận bàn giao Thửa đất theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên Nhận chuyển nhượng trả lãi chậm thanh toán, nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc/và bồi thường thiệt hại khi Bên Nhận chuyển nhượng chậm thanh toán, vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc/và phải bồi thường thiệt hại trong Hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Được bảo lưu quyền sử dụng đất của Thửa đất và có quyền từ chối bàn giao Thửa đất và/hoặc từ chối bàn giao hồ sơ pháp lý (bao gồm nhưng không giới hạn) Giấy chứng nhận) cho Bên Nhận chuyển nhượng cho đến khi Bên Nhận chuyển nhượng hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng này cho Bên Chuyển nhượng;

e) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng này;

f) Yêu cầu Bên Nhận chuyển nhượng cung cấp các giấy tờ cần thiết và trả các khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí liên quan khác để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận;

g) Ban hành, sửa đổi, bổ sung theo Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư và các quy chế, quy định áp dụng cho Khu dân cư. Yêu cầu Bên Nhận chuyển nhượng tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư và các quy định khác của Bên Chuyển nhượng liên quan đến việc quản lý, sử dụng Thửa đất tại từng thời điểm (nếu có);

h) Có quyền vào bất cứ thời điểm nào được chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình theo Hợp đồng này cho Bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Nhận chuyển nhượng với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao đó không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích cơ bản của Bên Nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng này;

i) Được chấm dứt Hợp đồng này và chuyển nhượng lại quyền sử dụng Thửa đất khi Bên Nhận chuyển nhượng thuộc một trong các trường hợp sau quá thời hạn 06 (sáu) tháng: chết, mất tích mà không có người thừa kế hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc các trường hợp tương tự khác mà Bên Nhận chuyển nhượng không còn khả năng thực hiện Hợp đồng và những người được kế thừa hợp pháp của Bên Nhận chuyển nhượng không có nhu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng;

j) Miễn trách nhiệm đối với các khiếu nại, khiếu kiện về những vấn đề liên quan phát sinh từ các dịch vụ mà Bên Nhận chuyển nhượng ký Hợp đồng trực tiếp với các bên cung cấp dịch vụ (điện, nước, vệ sinh, viễn thông, ...);

k) Yêu cầu Bên Nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình Bên Nhận chuyển nhượng đầu tư xây dựng nhà ở và công trình trên đất;

l) Các quyền khác của Chủ đầu tư và Bên Chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

m) Không phải chịu trách nhiệm pháp lý về các hậu quả phát sinh khi áp dụng biện pháp trì hoãn giao dịch theo quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền, quy định nội bộ về phòng chống rửa tiền của Bên Chuyển nhượng hoặc/và thực hiện việc niêm phong, phong tỏa, tạm giữ tài sản theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo pháp luật về phòng chống rửa tiền;

n) Theo dõi, đôn đốc, giám sát Bên Nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này và quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

6.1.2 Nghĩa vụ của Bên Chuyển nhượng:

Bên Chuyển nhượng có các nghĩa vụ sau:

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng Thửa đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

b) Bàn giao Thửa đất cho Bên Nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận nêu tại Điều 4 và đúng vị trí, tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Trường hợp pháp luật hoặc hướng dẫn của cấp thẩm quyền về cách đánh số nhà, địa chỉ Thửa đất có sự thay đổi dẫn đến số nhà, địa chỉ Thửa đất trên Giấy chứng nhận có thể khác với số nhà, địa chỉ Thửa đất ghi trong Hợp đồng thì các bên nhất trí tuân thủ. Trong trường hợp này, Giá trị Hợp đồng và hiệu lực của Hợp đồng không thay đổi.

c) Thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và giao Giấy chứng nhận cho Bên Nhận chuyển nhượng (thuế, phí, lệ phí do Bên Nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm chi trả) theo quy định tại khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng này.

d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

f) Các Bên đồng ý rằng khi Bên Nhận chuyển nhượng hoàn chỉnh đầy đủ hồ sơ theo thời hạn trong thông báo của Bên Chuyển nhượng và hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng, Bên Chuyển nhượng có nghĩa vụ và sẽ nỗ lực để thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho Bên Nhận chuyển nhượng, tuy nhiên việc cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận. Bên Nhận chuyển nhượng hiểu rằng do việc cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của cơ quan chức năng của Nhà nước nên thủ tục và tiến độ cấp Giấy chứng nhận hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan chức năng này, việc chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận không phải do lỗi của Bên Chuyển nhượng.

g) Cung cấp điểm đầu nối điện, nước sinh hoạt đến ranh giới Thửa đất và hướng dẫn Bên Nhận chuyển nhượng ký Hợp đồng điện, nước với các đơn vị cung cấp, quản lý điện, nước.

h) Bảo quản Thửa đất trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Nhận chuyển nhượng.

i) Xem xét, chấp thuận nếu hồ sơ thiết kế thi công của Bên Nhận chuyển nhượng phù hợp với quy hoạch và quy chế quản lý kiến trúc được duyệt theo Quy định của Pháp luật hoặc theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước.

j) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng, các Phụ lục, phụ đính của Hợp đồng, các thỏa thuận khác được ký giữa Các Bên và theo quy định của pháp luật.

6.2 Quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận chuyển nhượng

6.2.1 Bên Nhận chuyển nhượng có các quyền sau:

Bên Nhận chuyển nhượng có các quyền sau:

a) Yêu cầu Bên Chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

b) Yêu cầu Bên Chuyển nhượng bàn giao Thửa đất theo diện tích, vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng.

c) 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, trừ trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng (i) tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận; hoặc (ii) hết thời

hạn cung cấp hồ sơ liên quan đến việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng này.

d) Yêu cầu Bên Chuyển nhượng bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Chuyển nhượng gây ra.

e) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên Chuyển nhượng.

f) Các quyền khác của Bên Nhận chuyển nhượng theo quy định tại Hợp đồng và quy định của pháp luật.

6.2.2 Nghĩa vụ của Bên Nhận chuyển nhượng:

Bên Nhận chuyển nhượng có các nghĩa vụ sau:

a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong Hợp đồng đầy đủ, đúng hạn, đúng Giá trị chuyển nhượng và các khoản thanh toán khác theo quy định của Hợp đồng; Chi trả phí dịch vụ chuyển tiền trong trường hợp chuyển tiền qua ngân hàng; Tự chịu trách nhiệm và bảo đảm tiền thanh toán tại Hợp đồng này là hợp pháp.

b) Bồi thường các thiệt hại thực tế gây ra cho Bên Chuyển nhượng do lỗi của Bên Nhận chuyển nhượng.

c) Xây dựng nhà và công trình xây dựng tuân thủ các quy định của pháp luật, quy hoạch được duyệt và hoàn thành trong thời hạn theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước tại địa phương kể từ ngày nhận bàn giao thửa đất.

d) Bên Nhận chuyển nhượng phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nộp thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ khác với Nhà nước liên quan đến việc sử dụng Thửa đất kể từ ngày Bên Nhận chuyển nhượng nhận bàn giao Thửa đất hoặc từ ngày bàn giao Thửa đất trong thông báo của Bên Chuyển nhượng đối với trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng không hoàn thành nghĩa vụ để đáp ứng điều kiện nhận bàn giao Thửa đất đúng thời hạn.

e) Đảm bảo tư cách pháp lý, có đủ năng lực hành vi dân sự để ký kết Hợp đồng. Nộp bản sao công chứng căn cước công dân/căn cước, giấy chứng nhận đăng ký kết hôn hoặc Giấy xác nhận độc thân (nếu độc thân) cho Bên Chuyển nhượng khi ký Hợp đồng.

f) Thực hiện các nghĩa vụ theo quy định tại khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng này.

g) Đến nhận bàn giao Giấy chứng nhận theo đúng thời hạn thông báo của Bên Chuyển nhượng. Trong trường hợp quá thời hạn như thông báo, Bên Nhận chuyển nhượng phải chịu khoản phí quản lý và bảo quản Giấy chứng nhận làđồng/ngày. Khi đến nhận Giấy chứng nhận, Bên Nhận chuyển nhượng phải nộp lại bản gốc Hợp đồng này cho Bên Chuyển nhượng.

h) Trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng ủy quyền cho một Bên thứ ba để nhận Giấy chứng nhận, Bên Chuyển nhượng chỉ có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận cho bên được ủy quyền nếu bên được ủy quyền đã nộp cho Bên Chuyển nhượng một bản gốc giấy ủy quyền được xác lập hợp lệ theo quy định của pháp luật.

i) Trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng dùng chính Hợp đồng này thế chấp vay tiền ngân hàng, tổ chức tín dụng để thanh toán cho Bên Chuyển nhượng thì phải tuân thủ các quy định về thủ tục vay vốn, thế chấp theo yêu cầu và chính sách cho vay của ngân hàng, tổ

chức tín dụng nhưng không được vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng này. Mọi thỏa thuận của Bên Nhận chuyển nhượng với Ngân hàng hoặc Bên thứ ba phải phù hợp với các thỏa thuận tại Hợp đồng này. Trường hợp có khác biệt giữa thỏa thuận của Bên Nhận chuyển nhượng với ngân hàng, Bên thứ ba và Hợp đồng này thì các điều khoản của Hợp đồng này được ưu tiên áp dụng. Bên Chuyển nhượng không có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận của Bên Nhận chuyển nhượng với Ngân hàng và Bên thứ ba.

j) Nhận bàn giao trên thực địa Thửa đất theo đúng thời hạn thông báo của Bên Chuyển nhượng.

k) Bảo đảm quyền của Bên thứ ba đối với đất nhận chuyển nhượng.

l) Tuân thủ đầy đủ các nội dung của Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư của Bên Chuyển nhượng và đơn vị quản lý vận hành tại từng thời điểm.

m) Đầu tư xây dựng dự án trên đất nhận chuyển nhượng đảm bảo các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được chấp thuận, phê duyệt.

n) Trước khi thực hiện xây dựng công trình trên Thửa đất Bên Nhận chuyển nhượng phải thực hiện các công việc sau:

i) Phải làm việc với Bên Nhận chuyển nhượng để thống nhất về kiến trúc công trình đảm bảo các chỉ tiêu theo quy hoạch đã được duyệt.

ii) Thông báo cho Bên Nhận chuyển nhượng về Giấy phép xây dựng (trong trường hợp công trình phải xin phép xây dựng), thiết kế bản vẽ thi công và phải đăng ký thời điểm thi công, tiến độ thi công, danh sách thiết bị máy móc và nhân công ra vào thực hiện công việc với bộ phận quản lý của Bên Nhận chuyển nhượng. Chỉ được thực hiện công việc khi có thông báo chấp thuận của Chủ đầu tư.

iii) Tự tổ chức xây dựng nhà ở theo đúng các chỉ tiêu về quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc, mẫu nhà và các thỏa thuận xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng thi công xây dựng công trình trên Thửa đất không đúng Mẫu nhà, Giấy phép xây dựng (nếu có) hoặc xây dựng không đúng các chỉ tiêu quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Bên Nhận chuyển nhượng phải tự thực hiện việc dỡ bỏ phần công trình vi phạm và khắc phục toàn bộ hậu quả. Nếu quá ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Chuyển nhượng mà Bên Nhận chuyển nhượng vẫn không thực hiện việc dỡ bỏ phần vi phạm thì Bên Chuyển nhượng sẽ thông báo và phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để xử lý theo quy định pháp luật. Mọi chi phí liên quan đến việc dỡ bỏ, xử lý vi phạm và các khoản phạt (nếu có) đều do Bên Nhận chuyển nhượng chịu, bao gồm cả khoản phạt mà cơ quan nhà nước áp dụng đối với Bên Chuyển nhượng phát sinh từ hành vi xây dựng sai thiết kế/quy hoạch của Bên Nhận chuyển nhượng.

Trong thời gian vi phạm chưa được khắc phục, Bên Chuyển nhượng có quyền giữ toàn bộ số tiền đặt cọc quy định tại Điểm s) dưới đây. Việc hoàn trả tiền đặt cọc (nếu có) chỉ được thực hiện sau khi Bên Nhận chuyển nhượng đã khắc phục xong vi phạm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và sau khi Bên Chuyển nhượng đã trừ toàn bộ chi phí, thiệt hại phát sinh từ hành vi vi phạm.

Trường hợp tiền đặt cọc đã được thanh toán hết hoặc đã được hoàn trả trước thời điểm phát sinh vi phạm, việc xử lý vi phạm xây dựng và các chế tài áp dụng sẽ được thực hiện hoàn toàn theo quy định và quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền; Bên Chuyển nhượng không có nghĩa vụ bồi hoàn hay hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào thay cho Bên Nhận chuyển nhượng.

o) Trong quá trình xây dựng công trình trên Thửa đất, Bên Nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm hoàn toàn về an toàn, kỹ thuật của công trình, đồng thời phải có biện pháp bảo vệ an toàn cho các công trình khác, nếu Bên Nhận chuyển nhượng gây hư hỏng các công trình hạ tầng thì phải sửa chữa, khôi phục lại nguyên trạng ban đầu hoặc bồi hoàn chi phí khắc phục theo thực tế. Mọi hư hỏng tổn thất do công nhân thực hiện công trình của Bên Nhận chuyển nhượng gây ra đều được quy vào trách nhiệm của Bên Nhận chuyển nhượng.

p) Liên hệ với cơ quan chuyên ngành chức năng, các nhà cung cấp và tự túc kinh phí để thực hiện đấu nối hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, viễn thông,...) với hệ thống kỹ thuật chung của khu dân cư; Ký hợp đồng lắp đặt và sử dụng điện, nước và có trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn: Tiền điện, tiền nước, vệ sinh môi trường... cho các đơn vị cung cấp.

q) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí có liên quan đến việc thi công xây dựng công trình nhà ở với các cơ quan chức năng theo quy định của pháp luật.

r) Bên Nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ nộp một khoản đặt cọc cho Bên Chuyển nhượng là: đồng/thửa đất (Năm mươi triệu đồng chẵn trên một thửa đất) để đảm bảo việc xây dựng công trình theo đúng tiến độ hoàn thành và theo đúng Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư do Bên Chuyển nhượng ban hành. Bên Nhận chuyển nhượng nộp khoản tiền này cho bên Chuyển nhượng theo thời hạn tại Thông báo về việc bàn giao thửa đất.

Khoản tiền đặt cọc này không được tính lãi và sẽ được hoàn trả sau khi Bên Nhận chuyển nhượng hoàn thiện xong công trình và có biên bản xác nhận của Bên Chuyển nhượng về việc Bên Nhận chuyển nhượng thực hiện đúng tiến độ, đúng quy trình xây dựng công trình và không gây ảnh hưởng đến kết cấu hạ tầng của Dự án và các công trình lân cận, hoàn thiện công trình đúng theo các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt hoặc đúng theo Giấy phép xây dựng của cơ quan quản lý nhà nước (nếu có). Trường hợp, Bên Nhận chuyển nhượng gây ảnh hưởng đến kết cấu hạ tầng hoặc gây thiệt hại cho Bên Chuyển nhượng hoặc Bên thứ ba, Bên Nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ phải khắc phục những ảnh hưởng hoặc thiệt hại đó. Trong thời hạnngày kể từ ngày Bên Chuyển nhượng thông báo cho Bên Nhận chuyển nhượng những ảnh hưởng hay thiệt hại mà Bên Nhận chuyển nhượng không khắc phục thì Bên Chuyển nhượng có quyền chủ động tổ chức khắc phục và Bên Chuyển nhượng có quyền khấu trừ số tiền tương ứng để khắc phục từ khoản tiền đặt cọc này của Bên Nhận chuyển nhượng.

i) Trường hợp chi phí khắc phục vi phạm hoặc thiệt hại phát sinh vượt quá giá trị khoản đặt cọc, Bên Nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thanh toán cho Bên Chuyển nhượng toàn bộ phần chi phí vượt quá đó trong thời hạn ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Chuyển nhượng.

ii) Trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán phần chi phí vượt quá trong thời hạn quy định tại Điểm ii nêu trên, Bên Chuyển nhượng/Ban

Quản lý được quyền tạm dừng hoặc từ chối cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành, dịch vụ hỗ trợ kỹ thuật và các dịch vụ tiện ích thuộc phạm vi quản lý của mình cho đến khi Bên Nhận chuyển nhượng hoàn tất việc thanh toán. Việc tạm dừng hoặc từ chối cung cấp dịch vụ không làm hạn chế quyền của Bên Chuyển nhượng trong việc yêu cầu Bên Nhận chuyển nhượng bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.

iii) Trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng vi phạm tiến độ hoàn thành công trình hoặc có vi phạm xây dựng nhưng không khắc phục theo quy định, khoản đặt cọc sẽ thuộc quyền sở hữu của Bên Chuyển nhượng, đồng thời không làm ảnh hưởng đến quyền của Bên Chuyển nhượng trong việc yêu cầu Bên Nhận chuyển nhượng thanh toán thêm phần thiệt hại vượt quá giá trị khoản đặt cọc (nếu có).

s) 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.

t) Bên Nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền và Quy định nội bộ về phòng chống rửa tiền của Bên Chuyển nhượng; thống nhất loại trừ các trách nhiệm của Bên Chuyển nhượng về các hậu quả phát sinh khi Bên Chuyển nhượng áp dụng các biện pháp trì hoãn giao dịch theo quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền, Quy định nội bộ về phòng chống rửa tiền của Bên Chuyển nhượng hoặc/và thực hiện việc niêm phong, phong tỏa, tạm giữ tài sản theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo pháp luật về phòng chống rửa tiền.

u) Tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến tài sản và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.

v) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng, các Phụ lục của Hợp đồng, các thỏa thuận khác được ký giữa Các Bên và theo quy định của pháp luật.

w) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng theo đúng quy định tại Hợp đồng và bàn giao bản gốc Hợp đồng cho Bên Chuyển nhượng khi Hợp đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên Nhận chuyển nhượng từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng theo thông báo của Bên Chuyển nhượng và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp đồng cho Bên Chuyển nhượng sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp đồng.

x) Bảo đảm quyền của Bên thứ ba đối với đất nhận chuyển nhượng.

y) Thông báo, cung cấp cho Bên thứ ba đầy đủ các Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư do Bên Chuyển nhượng ban hành và đề nghị thực hiện nghiêm túc.

ĐIỀU 7. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

7.1 Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Nhận chuyển nhượng chậm trễ các khoản thanh toán như sau:

a) Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán mỗi đợt quy định tại Phụ lục 01 hoặc/và đến hạn phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo quy định tại Hợp đồng này mà Bên Nhận chuyển nhượng không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền nói trên, ngoài việc phải thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn, Bên Nhận chuyển nhượng còn phải thanh toán cho Bên Chuyển nhượng một khoản tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất

.....%/ngày trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thanh toán thực tế hoặc đến ngày chấm dứt Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước).

b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu (1) thời gian chậm thanh toán của mỗi khoản tiền/đợt thanh toán đến hạn vượt quá ngày và/hoặc (2) tổng lũy kế thời gian Bên Nhận chuyển nhượng chậm thanh toán các khoản tiền/đợt thanh toán đến hạn vượt quá 30 ngày thì Bên Chuyển nhượng ngoài quyền yêu cầu Bên Nhận chuyển nhượng thanh toán khoản lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản này, Bên Chuyển nhượng còn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không bị phạt, không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

Trong trường hợp này, Bên Chuyển nhượng được ngay lập tức được chuyển nhượng Thửa đất cho Bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Nhận chuyển nhượng. Bên Chuyển nhượng sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Nhận chuyển nhượng ít nhất 30 ngày. Bên Chuyển nhượng sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Nhận chuyển nhượng đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:

(i) Khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản này.

(ii) Tiền phạt vi phạm Hợp đồng là% (tám phần trăm) Giá trị Hợp đồng (trước thuế).

(iii) Khoản tiền phạt khác theo quy định tại Hợp đồng (nếu có) và khoản bồi thường cho toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên Chuyển nhượng phải gánh chịu.

Việc hoàn trả sẽ được thực hiện sau khi Bên thứ ba hoàn thành thanh toán cho Bên Chuyển nhượng số tiền tương ứng với số tiền đến hạn mà Bên Nhận chuyển nhượng phải nộp cho Bên Chuyển nhượng theo quy định của Hợp đồng này

7.2 Trường hợp đến hạn bàn giao đất theo Thông báo của Bên Chuyển nhượng nhưng Bên Nhận chuyển nhượng không hoàn tất đầy đủ việc thanh toán theo Hợp đồng này để đủ điều kiện nhận bàn giao hoặc Bên Nhận chuyển nhượng đã thực hiện đủ nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao Thửa đất nhưng không đến nhận bàn giao theo thông báo của Bên Chuyển nhượng hoặc Bên Nhận chuyển nhượng có đến nhưng không nhận bàn giao thửa đất mà không có lý do chính đáng thì ngoài khoản lãi chậm thanh toán (nếu có), kể từ ngày bàn giao Thửa đất ghi trong Thông báo của Bên Chuyển nhượng, Bên Chuyển nhượng sẽ tính thêm chi phí phạt cho thời gian chậm thực hiện thủ tục bàn giao Thửa đất là đồng/ngày (... ..).

7.3 Các thoả thuận khác:

a) Trong mọi trường hợp tổng số tiền lãi chậm thanh toán, phạt, bồi thường thiệt hại đối với Bên Nhận chuyển nhượng và tổng tiền lãi đối với số tiền này vượt quá% (năm mươi phần trăm) Giá trị Hợp đồng này thì Bên Chuyển nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và được xử lý như Bên Nhận chuyển nhượng vi phạm Hợp đồng quy định tại điểm b Khoản 7.1 Điều này.

b) Trong suốt quá trình thi công xây dựng công trình trên Thửa đất, nếu Bên Nhận chuyển nhượng làm hư hỏng, ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật (hệ thống điện; hệ thống cấp nước, thoát nước; điện chiếu sáng; đường giao thông, hè đường; cây xanh, thảm cỏ; vệ sinh

môi trường...) và công trình lân cận, Bên Nhận chuyển nhượng hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và Bên Chuyển nhượng, đồng thời chịu mọi chi phí về sửa chữa, khôi phục tình trạng ban đầu, khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại.

c) Các nghĩa vụ của mỗi Bên phải thực hiện trong Hợp đồng này nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ đều được coi là vi phạm Hợp đồng này.

d) Ngoài các khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại được quy định tại Hợp đồng này, mỗi Bên trong Hợp đồng không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào với thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp khác của Bên còn lại hoặc thiệt hại của Bên thứ ba liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này.

ĐIỀU 8. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

8.1 Bên Chuyển nhượng cam kết:

a) Thửa đất nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này hoàn toàn thuộc quyền sử dụng của Bên Chuyển nhượng và không thuộc diện đã chuyển nhượng cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật.

b) Quyền sử dụng Thửa đất nêu tại Điều 2 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.

c) Bên Chuyển nhượng là Chủ đầu tư dự án: Khu dân cư mới thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương nay thuộc xã Đường An, Thành phố Hải Phòng là dự án có Thửa đất là đối tượng được chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng này.

d) Bên Chuyển nhượng sẽ thực hiện hỗ trợ toàn bộ chi phí quản lý khu dân cư: vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh, bảo trì và vận hành các hạng mục chung tại dự án trong thời gian năm đầu tiên tính từ ngày Dự án đủ điều kiện kinh doanh theo Văn bản Thông báo của Sở Xây dựng về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở hoặc đến thời điểm bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước, tùy theo điều kiện nào đến trước.

8.2. Bên Nhận chuyển nhượng cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ và hiểu rõ thông tin về Thửa đất.

b) Đã được Bên Chuyển nhượng cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Thửa đất, Bên Nhận chuyển nhượng đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng cũng như các phụ đính kèm theo. 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) Bên Nhận chuyển nhượng cam kết rằng mình có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng và sở hữu Thửa đất theo quy định của pháp luật Việt Nam và sẽ thực hiện các hành động cần thiết và ký các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo hiệu lực của Hợp đồng này.

d) Số tiền nhận chuyển nhượng Thửa đất theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Bên Chuyển nhượng sẽ không 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.

e) 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.

f) Cung cấp đầy đủ, trung thực, chính xác các thông tin của Bên Nhận chuyển nhượng cho Bên Chuyển nhượng và Bên Nhận chuyển nhượng hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thông tin đã cung cấp.

g) Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên Nhận chuyển nhượng sẽ tự chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng hoặc tranh chấp giữa Bên Nhận chuyển nhượng và bất kỳ một bên nào khác.

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

a) Mỗi bên cam kết rằng mình có đủ quyền hạn để ký kết Hợp đồng và hoàn toàn chịu trách nhiệm về những thỏa thuận của mình trong Hợp đồng. Các Bên xác nhận rằng mình đã đọc kỹ và hiểu đầy đủ nội dung các điều khoản của Hợp đồng trước khi ký.

b) Mỗi bên cam kết sẽ bồi thường cho Bên còn lại và sẽ không để Bên còn lại bị tổn hại bởi những khiếu nại, khiếu kiện, mất mát, tổn thất, chi phí thực tế và thiếu sót mà Bên còn lại phải gánh chịu do hoặc phát sinh từ việc vi phạm những nghĩa vụ, cam kết theo Hợp đồng này, trừ khi sự vi phạm các nghĩa vụ, cam kết đó là do sơ suất và lỗi của chính Bên còn lại.

8.4 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.

8.5 Hai bên cam kết thực hiện nghiêm các quy định pháp luật về phòng chống rửa tiền.

8.6 Hai Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 9. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

9.1. 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 để chấm dứt hợp đồng.

b) Bên Nhận chuyển nhượng vi phạm theo quy định tại Khoản 7.1 Điều 7 Hợp đồng này.

c) Trong trường hợp các bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạnngày 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. Việc xử lý hậu quả như sau: Bên Chuyển nhượng hoàn trả cho Bên Nhận chuyển

nhượng toàn bộ khoản tiền đã nhận (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, lãi chậm thanh toán, các khoản thuế, phí khác (nếu có); hoặc

d) Theo quy định tại Điểm i Mục 6.1.1 khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng này; hoặc

e) Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện; hoặc

f) Bên Nhận chuyển nhượng không thanh toán đủ, đúng hạn số tiền thanh toán Đợt 1 theo quy định tại Phụ lục 01 kèm theo Hợp đồng này. Việc xử lý hậu quả như sau: toàn bộ khoản tiền (nếu có) Bên Nhận chuyển nhượng đã chuyển cho Bên Chuyển nhượng sẽ thuộc sở hữu của Bên Chuyển nhượng; hoặc

g) Hợp đồng chấm dứt khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản quy định tại Khoản 1 Điều 420 của Bộ luật Dân sự. Việc xử lý hậu quả như sau: toàn bộ khoản tiền Bên Nhận chuyển nhượng đã chuyển cho Bên Chuyển nhượng (không tính lãi, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác) sau khi trừ đi các khoản: phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, lãi chậm thanh toán, các khoản thuế, phí khác (nếu có); hoặc

h) Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của Hợp đồng không còn. Việc xử lý hậu quả như sau: toàn bộ khoản tiền (nếu có) Bên Nhận chuyển nhượng đã chuyển cho Bên Chuyển nhượng sẽ được bên Chuyển nhượng trả lại cho Bên Nhận chuyển nhượng (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản: phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, lãi chậm thanh toán, các khoản thuế, phí khác; hoặc

i) Các trường hợp khác theo quy định của Pháp luật

9.2 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 9.1 Điều này như: hoàn trả lại tiền nhận chuyển nhượng, tính lãi, các khoản phạt, bồi thường do hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 10. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

10.1 “Sự kiện bất khả kháng” là sự kiện xảy ra ngoài tầm kiểm soát của Các Bên. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự kiện bất khả kháng:

a) Chiến tranh, bạo loạn, thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước.

b) 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.

d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

10.2 Mọi trường hợp khó khăn, vướng mắc về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự kiện bất khả kháng.

10.3 Khi xuất hiện một trong các Sự kiện bất khả kháng tại Khoản 10.1 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 cho Bên còn lại biết trong thời hạnngày 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 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, trừ trường hợp quy định tại Điểm c khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng này.

10.4 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 tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt trừ các trường hợp quy định tại điểm d, khoản 10.1 Điều 10 Hợp đồng này.

10.5 Trường hợp Bất khả kháng kéo dài quángày mà Bên bị ảnh hưởng bởi Sự kiện bất khả kháng không khắc phục được thì một Bên được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng được thực hiện như sau: Bên Chuyển nhượng hoàn trả cho Bên Nhận chuyển nhượng toàn bộ khoản tiền đã nhận (không tính lãi) sau khi đã trừ các khoản lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có).

ĐIỀU 11. THÔNG BÁO

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

11.2. Hình thức thông báo giữa các bên: Gửi trực tiếp hoặc gửi qua thư bảo đảm qua đường bưu điện hoặc gửi bằng thư điện tử (email), điện thoại (gọi trực tiếp, tin nhắn SMS), ứng dụng nhắn tin (zalo, viber....) hoặc giao tiếp trực tiếp.

11.3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Nhận chuyển nhượng có nhiều người thì thỏa thuận cử [01 người đại diện] để nhận thông báo) là:

11.4. 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 11.1, Khoản 11.2 và Khoản 11.3 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 thời điểm bên gửi gửi thông báo vào địa chỉ email, tin nhắn sms hoặc tài khoản ứng dụng nhắn tin, gọi điện của Bên nhận thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng điện thoại, thư điện tử, ứng dụng nhắn tin, gọi điện.

c) Vào ngày 03, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

11.5. 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 do các bên thỏa thuận).....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

12.1. Tuân thủ quy định về Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư :

a) Nhằm nâng cao điều kiện sống, bảo vệ các lợi ích hợp pháp và bảo đảm an toàn cho các cư dân sống trong Dự án, đồng thời xây dựng một cộng đồng dân cư văn minh, tại thời điểm ký Hợp đồng, Bên Chuyển nhượng đã tiến hành xây dựng Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư để áp dụng cho toàn bộ các cư dân sinh sống trong Dự án. Bằng việc ký kết Hợp đồng, Bên Nhận chuyển nhượng đồng ý tuân thủ đúng và đầy đủ các nội dung của quy định về Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư do Bên Chuyển nhượng ban hành.

b) Khi chuyển nhượng Thửa đất cho Bên thứ ba khi đã có đủ điều kiện theo quy định của Pháp luật, Bên Nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận chuyển nhượng lại các nội dung của quy định về Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư. Trong mọi trường hợp, Bên Nhận chuyển nhượng lại phải chấp nhận và tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư.

c) Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng cư dân trong Dự án, các nội dung của Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư có thể được Bên Chuyển nhượng điều chỉnh với điều kiện các điều chỉnh đó không trái với các quy định của pháp luật.

12.2. Trong trường hợp có quy định khác nhau giữa Hợp đồng này và Phụ lục về cùng nội dung thì Hợp đồng được ưu tiên áp dụng.

12.3. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng:

a) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung một số nội dung của Hợp đồng này thì các bên lập phụ lục Hợp đồng có chữ ký của Hai Bên. 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 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.

b) Bên Chuyển nhượng có toàn quyền sửa đổi nội dung Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư kèm theo Hợp đồng này mà không cần phải được sự đồng ý của Bên Nhận chuyển nhượng.

12.4. Trường hợp một Bên làm mất Hợp đồng, các Bên sẽ không lập lại Hợp đồng mới. Để đảm bảo quyền lợi cho các Bên, nếu làm mất Hợp đồng thì phải thông báo Cơ quan Công an nơi thường trú và Thông báo ngay bằng văn bản có xác nhận của Cơ quan Công an cho Bên còn lại và thực hiện sao y Hợp đồng cho Bên làm mất Hợp đồng.

12.5. Hợp đồng này không có giá trị cầm cố thế chấp trừ khi có thỏa thuận đồng ý giữa Hai Bên bằng văn bản.

12.6. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của hai bên.

12.7. Những vấn đề không được quy định tại Hợp đồng sẽ được thực hiện theo quy định pháp luật có liên quan.

12.8. Hợp đồng này được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 13. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

13.1. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu phát sinh tranh chấp, Bên Chuyển nhượng chỉ làm việc trực tiếp với Bên Nhận chuyển nhượng hoặc người được ủy quyền hợp pháp để giải quyết mà không làm việc với bất kỳ người nào khác.

13.2. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng này sẽ được Hai Bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên tinh thần hợp tác hoặc/và đưa vụ việc ra Tòa án nhân dân thẩm quyền nơi Bên Chuyển nhượng có trụ sở để giải quyết. Phán quyết của Tòa án là quyết định cuối cùng buộc các Bên phải thực hiện.

ĐIỀU 14. KẾ THỪA HỢP ĐỒNG

14.1. Hợp đồng này có giá trị kế thừa trong trường hợp Bên Chuyển nhượng thay đổi tên hoặc thay đổi chủ sở hữu, thay đổi người đại diện theo pháp luật, Bên Chuyển nhượng có sự chuyển giao quản lý, khai thác hoặc chuyển nhượng sở hữu Dự án cho cá nhân, tổ chức khác và tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ đã cam kết tại Hợp đồng này;

14.2 Hợp đồng này có giá trị kế thừa đối với những người thừa kế hợp pháp của Bên Nhận chuyển nhượng;

14.3 Khi một trong các trường hợp được nêu ở trên được thực hiện thì Bên Chuyển nhượng và Bên Nhận chuyển nhượng có trách nhiệm ký phụ lục hợp đồng với Bên thứ ba, trên cơ sở đảm bảo các điều khoản trong Hợp đồng này không thay đổi.

ĐIỀU 15. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

15.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày Hai Bên ký và được ghi ở phần đầu của Hợp đồng.

15.2 Hợp đồng này có 15 Điều, được lập thành 04 bản có giá trị như nhau, Bên Nhận chuyển nhượng giữ 01 bản, Bên Chuyển nhượng giữ 03 bản, để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Nhận chuyển nhượng.

15.3 Kèm theo Hợp đồng này là các phụ lục kèm theo 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. Các Phụ đính kèm theo Hợp đồng, gồm:

- a) Phụ lục 01: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến độ thanh toán
- b) Phụ lục 02: Bản vẽ kỹ thuật thửa đất
- c) Phụ lục 03: Nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư mới thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương nay thuộc xã Đường An, Thành phố Hải Phòng .
- d) Phụ lục 04: Thỏa thuận tuân thủ nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư mới: Thôn Phú, xã Thái Học và Thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương, (nay thuộc xã Đường An, Thành phố Hải Phòng).

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG*(Ký ghi rõ họ tên)***BÊN CHUYỂN NHƯỢNG****GIÁM ĐỐC**



PHỤ LỤC 1:

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

(Kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự án bất động sản số:/HĐCN-HLD-BG ngày .../.../.....)

1. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

1.1. Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất

- Thửa đất số: Lô đất: Phân khu:
- Diện tích sử dụng: m²
- Đơn giá quyền sử dụng đất đã bao gồm VAT: đồng/m²
- Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất: đồng.

(Bằng chữ:.....)

1.2 Thời hạn thanh toán: Thanh toán làm 05 đợt

Đợt thanh toán	Tiền độ thanh toán	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Giá trị thanh toán (Đồng)
...				
...				
...				
Tổng giá trị chuyển nhượng			100%	

1.3 Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1.1 Điều này đã bao gồm:

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và (ii) Thuế giá trị gia tăng và không bao gồm các khoản sau:

a) Các khoản lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính, 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) Kinh phí quản lý vận hành Khu dân cư hàng tháng (nếu có);

c) Tiền thuế đất phi nông nghiệp;

d) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Thửa Đất gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Nhận chuyển nhượng sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này Bên Nhận chuyển nhượng thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

1.4 Các chi phí khác: chi phí duy tu, bảo dưỡng, bảo trì lớn công trình thuộc khu vực sử dụng chung, tiện ích công cộng được phân bổ cho các chủ sở hữu theo tỷ lệ diện tích Thửa đất liên quan phát sinh trong suốt quá trình hoạt động vận hành của Khu dân cư thuộc trách nhiệm của Bên Nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

1.5 Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng 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 của mình theo quy định tại Khoản 1.3 nêu trên.

1.6 Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình soạn thảo Hợp Đồng dẫn đến sai thông tin về Giá chuyển nhượng và/hoặc số tiền Bên Nhận chuyển nhượng phải thanh toán trong các đợt thanh toán Giá Chuyển Nhượng, mà một trong Hai Bên chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai thì Các Bên sẽ thực hiện/áp dụng theo số liệu được chứng minh là đúng. Trong thời hạn do Bên Chuyển nhượng yêu cầu, Hai Bên phải ký kết phụ lục Hợp đồng để điều chỉnh thông tin cho phù hợp. Thời hạn Bên Nhận chuyển nhượng thanh toán thêm khoản tiền còn thiếu cho Bên Chuyển nhượng hoặc Bên Chuyển nhượng hoàn trả số tiền thừa cho Bên Nhận chuyển nhượng được thực hiện theo hướng dẫn của Bên Chuyển nhượng.

2. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

2.1. Phương thức thanh toán:

a) Thanh toán bằng tiền Việt Nam.

b) Bên Nhận chuyển nhượng thanh toán cho Bên Chuyển nhượng thông qua hình thức: Chuyển khoản hoặc nộp tiền trực tiếp vào tài khoản của Bên Chuyển nhượng. Cụ thể:

(i) Tên đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

(ii) Số tài khoản: tại Ngân hàng

(iii) Nội dung nộp tiền: Khách hàng hoặc người được khách hàng ủy quyền nộp tiền hộ có trách nhiệm ghi rõ các nội dung sau: *tên khách hàng, ký hiệu thửa đất, nộp tiền đợt.....* và các nội dung cần thiết khác.

Bên Chuyển nhượng sẽ không chịu trách nhiệm nếu Bên Nhận chuyển nhượng không nộp đúng số tiền theo thời hạn quy định tại Phụ lục này và không đúng các thông tin về người nộp tiền trong Hợp đồng (ví dụ: nhờ người khác nộp hộ không ghi rõ, số tiền nộp thực tế ít hơn số tiền phải nộp trong trường hợp quá hạn, Bên Chuyển nhượng sẽ không xác định là đã nộp tiền). Nghĩa vụ thanh toán của khách hàng chỉ được xác nhận khi có báo có của Ngân hàng về số tiền khách hàng đã nộp vào tài khoản của Bên Chuyển nhượng nêu tại Phụ lục này.

Sau khi nhận được tiền của khách hàng, Bên Chuyển nhượng sẽ có trách nhiệm lập xác nhận chuyển khoản qua ngân hàng theo mẫu của Bên Chuyển nhượng để giao cho Bên Nhận chuyển nhượng. Trong thời gian chưa nhận được phiếu xác nhận, khách hàng phải giữ giấy nộp tiền vào tài khoản của Bên Chuyển nhượng làm bằng chứng cho việc đã thanh toán theo Hợp đồng. Sau khi đã nhận được xác nhận của Bên Chuyển nhượng, khách hàng có trách nhiệm lưu giữ giấy nộp tiền cùng phiếu xác nhận nói trên để phục vụ cho việc đối chiếu công nợ giữa hai bên khi cần thiết.

Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên hoàn toàn do Bên Nhận chuyển nhượng chịu. Bên Nhận chuyển nhượng đảm bảo rằng Bên Chuyển nhượng luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này.

2.2. Trước mỗi kỳ thanh toán, Bên Chuyển nhượng có thể gửi một thông báo đề nghị thanh toán bằng văn bản hoặc bằng các hình thức khác theo quy định tại Điều 11 của Hợp đồng này cho Bên Nhận chuyển nhượng về khoản thanh toán đến hạn ít nhất trước ngày theo địa chỉ của Bên Nhận chuyển nhượng tại Hợp đồng này. Tuy nhiên, Bên Nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ chủ động thực hiện thanh toán cho Bên Chuyển nhượng theo tiến độ quy định tại Khoản 1.2 Điều 1 ngay cả khi nhận hoặc không nhận được thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Chuyển nhượng. Bên Nhận chuyển nhượng không được coi việc nhận hoặc không nhận được hoặc chậm nhận được thông báo thanh toán là lý do để trì hoãn hoặc không hoàn thành việc thanh toán đúng, đủ theo tiến độ quy định tại Khoản 1.2 Khoản 1 cho Bên Chuyển nhượng.

Trường hợp đến hạn thanh toán mà ngày đến hạn thanh toán trùng với ngày thứ Bảy, Chủ nhật, ngày lễ, tết thì Bên Nhận chuyển nhượng được quyền thanh toán vào ngày liền kề sau đó (không phải thứ Bảy, Chủ nhật, ngày lễ, tết).

2.3. Xử lý sai sót trong quá trình thanh toán

Đối với mỗi đợt thanh toán, Bên Chuyển nhượng sẽ cấp chứng từ cho Bên Nhận chuyển nhượng xác nhận số tiền đã nhận. Bất kỳ Bên nào phát hiện Bên Chuyển nhượng sai sót trong tính toán khoản tiền Bên Nhận chuyển nhượng phải thanh toán cho mỗi đợt thanh toán sẽ thông báo cho Bên còn lại biết. Bên Nhận chuyển nhượng có trách nhiệm nộp tiếp số tiền còn thiếu (nếu có) cho Bên Chuyển nhượng; hoặc Bên Chuyển nhượng sẽ ghi nhận số tiền Bên Nhận chuyển nhượng đã nộp thừa để khấu trừ cho đợt thanh toán tiếp theo hoặc trả lại cho Bên Nhận chuyển nhượng nếu Bên Nhận chuyển nhượng đã thanh toán đầy đủ tiền mua Nhà ở.

3. CAM KẾT CHUNG

3.1. Thời điểm thanh toán được xác định theo thời điểm tiền được ghi có vào tài khoản của Bên Chuyển nhượng nêu tại Khoản 2.1 Phụ lục này;

3.2. Phụ lục này là một phần không tách rời và có hiệu lực như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG
(Ký ghi rõ họ tên)

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG
GIÁM ĐỐC

.....

