

**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 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ hồ sơ pháp lý Dự án \_\_\_\_ (“**Dự Án**”)<sup>1</sup>;

Hai bên chúng tôi gồm:

**I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

- Tên tổ chức: \_\_\_\_
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: \_\_\_\_
- Người đại diện theo pháp luật: \_\_\_\_ Chức vụ: \_\_\_\_  
*(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: \_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_
- Số tài khoản: \_\_\_\_ Tại Ngân hàng: \_\_\_\_
- Mã số thuế: \_\_\_\_

**II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

**Nếu là cá nhân:**

<sup>1</sup> Đơn vị ghi nhận thông tin pháp lý, hồ sơ pháp lý của Dự án tại mục này.

- Tên cá nhân: \_\_\_\_
- Thẻ căn cước công dân /hộ chiếu số: \_\_\_\_ cấp ngày: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, tại \_\_\_\_
- Nơi đăng ký cư trú: \_\_\_\_
- Địa chỉ liên hệ: \_\_\_\_
- Điện thoại liên hệ: \_\_\_\_ Fax (nếu có): \_\_\_\_
- Số tài khoản (nếu có): \_\_\_\_ Tại Ngân hàng: \_\_\_\_
- Mã số thuế (nếu có): \_\_\_\_

***Và đồng sở hữu:***

- Tên cá nhân: \_\_\_\_
- Thẻ căn cước công dân /hộ chiếu số: \_\_\_\_ cấp ngày: \_\_\_\_, tại \_\_\_\_
- Địa chỉ liên hệ: \_\_\_\_
- Điện thoại liên hệ: \_\_\_\_ Fax : \_\_\_\_
- Email: \_\_\_\_
- Số tài khoản : \_\_\_\_ tại Ngân hàng: \_\_\_\_
- Mã số thuế : \_\_\_\_

**Nếu là tổ chức:**

- Tên tổ chức: \_\_\_\_
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: \_\_\_\_
- Người đại diện theo pháp luật: \_\_\_\_ Chức vụ: \_\_\_\_

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

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

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

**ĐIỀU 1. THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

1.1. Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:

- Diện tích: \_\_\_\_m<sup>2</sup> (Bằng chữ: \_\_\_\_)
- Địa chỉ: \_\_\_\_
- Thửa đất số: \_\_\_\_

- Tờ bản đồ số: \_\_\_\_
  - 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): \_\_\_\_
- 1.2. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất (nếu có) như sau:
- Mật độ xây dựng: \_\_\_\_
  - Số tầng cao của công trình xây dựng: \_\_\_\_
  - Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: \_\_\_\_
  - Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt: \_\_\_\_

1.3. Các nội dung, thông tin khác:

1.3.1. Các thông tin trên được ghi nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số \_\_\_\_, số vào sổ cấp GCN \_\_\_\_ do \_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_ cho Công ty \_\_\_\_.

1.3.2. Mã thửa đất/lô đất chuyển nhượng<sup>2</sup>:

Chi tiết về quyền sử dụng đất chuyển nhượng được thể hiện tại bản vẽ kèm theo Hợp Đồng này.<sup>3</sup>

## ĐIỀU 2. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: \_\_\_\_ đồng (Bằng chữ: \_\_\_\_).

- a) Đơn giá chuyển nhượng \_\_\_\_ đồng/m<sup>2</sup>.
- b) Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (“**Giá Chuyển Nhượng**”) = Diện tích đất chuyển nhượng x Đơn giá chuyển nhượng.

Giá Chuyển Nhượng này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu Bên Chuyển Nhượng thuộc diện phải nộp thuế VAT)

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

<sup>2</sup> Đơn vị điền mã lô đất theo quy hoạch.

<sup>3</sup> Trường hợp Lô đất chuyển nhượng đã có sổ riêng thì thay thế “*bản vẽ*” bằng “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số....., số vào sổ cấp GCN ..... do ..... cấp ngày ..... cho Công ty .....*”

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm thanh toán;
- 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;
- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận:
  - (i) Phí dịch vụ công chứng Hợp Đồng này và các văn bản khác có liên quan;
  - (ii) Các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các khoản khác liên quan không bao gồm trong Giá Chuyển Nhượng quy định tại khoản 1 Điều này.

Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán các khoản phí, chi phí nêu trên tại thời điểm phát sinh nghĩa vụ nộp và/hoặc theo thông báo của Bên chuyển nhượng.

- 2.3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao quyền sử dụng đất và trong suốt thời hạn sử dụng quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng thì Bên nhận chuyển nhượng phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2.4. Các nội dung thỏa thuận khác:

- 2.4.1 Trong trường hợp pháp luật có sự điều chỉnh tăng thuế VAT so với thời điểm ký Hợp Đồng này với bất cứ khoản phải thanh toán nào thì Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ nộp bổ sung phần tăng thêm đó.

2.4.2 Điều chỉnh Giá Chuyển Nhượng:

Giá Chuyển Nhượng có thể được điều chỉnh theo quy định tại điểm c (i) và c (iii) Khoản 4.1 Điều 4 Hợp Đồng này.

2.4.3 .....<sup>4</sup>

**ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN, THỜI HẠN THANH TOÁN**

- 3.1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua tài khoản ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3.2. Thời hạn thanh toán:

Bên nhận chuyển nhượng thanh toán Giá Chuyển Nhượng cho Bên chuyển nhượng vào tài khoản ngân hàng của Bên chuyển nhượng nêu tại phần đầu Hợp Đồng theo tiến độ sau đây:

- 3.2.1.Lần thứ nhất: Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho Bên chuyển nhượng \_\_\_% Giá Chuyển Nhượng, tương đương với số tiền là \_\_\_ đồng ( \_\_\_ đồng).

---

<sup>4</sup> Các nội dung thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có) liên quan đến Giá Chuyển Nhượng.

3.2.2.Lần thứ hai: Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho Bên chuyển nhượng số tiền tương đương \_\_\_% Giá Chuyển Nhượng, tương đương với số tiền là \_\_\_đồng ( \_\_\_đồng), vào/khi/không chậm hơn<sup>5</sup> \_\_\_.

3.2.3.Lần thứ \_\_\_: Bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho Bên chuyển nhượng \_\_\_% Giá Chuyển Nhượng, tương đương với số tiền là \_\_\_đồng ( \_\_\_đồng), vào ngày theo thông báo của Bên chuyển nhượng về việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng (“**Giấy Chứng Nhận**”).

3.2.4. Việc thanh toán trong trường hợp tăng/giảm diện tích được thực hiện theo quy định tại khoản 4.1 Điều 4 Hợp Đồng này.

3.3 Các nội dung thỏa thuận khác:

3.3.1. Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho Bên chuyển nhượng kinh phí quản lý vận hành như sau:

a. Tại thời điểm thanh toán Giá Chuyển Nhượng lần thứ ....., Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán kinh phí quản lý vận hành \_\_\_đồng/tháng/m<sup>2</sup> (bao gồm VAT) tính từ ngày \_\_\_ đến ngày \_\_\_ hoặc đến khi Bên chuyển nhượng bàn giao một phần hoặc toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc phần diện tích công cộng/diện tích chung của Dự án cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo hồ sơ pháp lý Dự án được phê duyệt, tùy thời điểm nào đến trước. Bên chuyển nhượng không có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Bên nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ kinh phí quản lý vận hành này trong bất kỳ trường hợp nào.

b. Trừ thời gian quy định tại điểm a Khoản 3.3.1 Điều này, kể từ ngày bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp Đồng, Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán kinh phí quản lý vận hành cho Bên chuyển nhượng là \_\_\_đồng/tháng/m<sup>2</sup> (bao gồm VAT) và thanh toán định kỳ .....tháng /1 lần.<sup>6</sup> Để làm rõ, đơn giá kinh phí quản lý vận hành có thể thay đổi theo thông báo của Bên chuyển nhượng/Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành/Cơ quan nhà nước, tùy từng trường hợp cụ thể.

3.3.2.Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định một thời hạn khác, Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ tài chính cho Bên chuyển nhượng theo quy định tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc thanh toán theo Hợp Đồng này.

3.3.3.Thời điểm xác định Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán tiền là thời điểm Bên chuyển nhượng xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên nhận chuyển nhượng hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên chuyển nhượng.

<sup>5</sup> Đơn vị lựa chọn phù hợp theo CSBH của từng dự án. Lưu ý về thời điểm phải đăng ký biến động đất đai là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, vì vậy tiến độ thu 95% cần trước thời điểm này để đảm bảo quyền lợi của Chủ đầu tư trong việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động (cấp Giấy chứng nhận cho KH).

<sup>6</sup> Đơn vị bổ sung theo CSBH của từng dự án, nội dung này có thể thay đổi theo CSBH tại từng thời điểm và từng dự án cụ thể.

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

### **4.1. Bàn giao quyền sử dụng đất**

- a) Việc bàn giao quyền sử dụng đất phải được các Bên lập thành biên bản, tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đất đai.
- b) Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất kèm theo quyền sử dụng đất:
  - Bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp bắt buộc phải có Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật);
  - Bản sao các các giấy tờ khác theo thỏa thuận: ..... <sup>7</sup>

### **c) Bàn giao trên thực địa:**

#### **(i) Thời điểm bàn giao:**

Tại thời điểm Dự án/quyền sử dụng đất đủ điều kiện bàn giao và sau khi Bên nhận chuyển nhượng hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng này và hoàn thành thanh toán các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên chuyển nhượng, giá trị của phần diện tích đất chênh lệch tăng lên (nếu có) đồng thời ký Phụ lục điều chỉnh tăng diện tích đất theo thông báo của Bên chuyển nhượng, Bên chuyển nhượng sẽ bàn giao quyền sử dụng đất trên thực địa cho Bên nhận chuyển nhượng.

#### **(ii) Trình tự, thủ tục bàn giao đất trên thực địa:**

- Trước thời điểm bàn giao ..... <sup>8</sup>ngày, Bên chuyển nhượng gửi Thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng trong đó ghi rõ địa điểm, thời điểm Các Bên tiến hành bàn giao.
- Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các điểm đầu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước theo hồ sơ dự án.
- Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ có mặt để nhận bàn giao theo thông báo của Bên chuyển nhượng. Trong trường hợp Bên nhận chuyển nhượng có mặt nhưng không nhận bàn giao hoặc không có mặt để nhận bàn giao và không có lý do chính đáng được Bên chuyển nhượng chấp thuận, Bên chuyển nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các biện pháp quy định tại điểm b khoản 7.1 Điều 7 Hợp Đồng này.

#### **(iii) Xử lý trong trường hợp tăng/giảm diện tích đất chuyển nhượng:**

- Trường hợp diện tích đất thực tế khi bàn giao có chênh lệch so với diện tích đất ghi tại khoản 1.1 Điều 1 Hợp Đồng này hoặc diện tích đất theo thông báo của Bên chuyển nhượng quy định tại điểm c (i) khoản 4.1 Điều này (nếu có), Các Bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và điều chỉnh Giá Chuyển Nhượng theo diện tích đất thực tế nhân với đơn giá chuyển nhượng quy định tại điểm a khoản 2.1 Điều 2 Hợp Đồng này.
- Tại thời điểm bàn giao, nếu diện tích đất thực tế lớn hơn diện tích ghi tại khoản 1.1 Điều 1 Hợp Đồng này hoặc lớn hơn diện tích đất theo thông báo của Bên chuyển nhượng quy

<sup>7</sup> Đơn vị ghi nhận bổ sung các giấy tờ (nếu có).

<sup>8</sup> Ghi nhận thông tin số ngày.

định tại điểm c (i) khoản 4.1 Điều này (nếu có), Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho Bên chuyển nhượng số tiền tương ứng với phần diện tích chênh lệch tăng lên; nếu diện tích đất thực tế nhỏ hơn diện tích ghi tại Hợp Đồng này, Giá Chuyển Nhượng sẽ được điều chỉnh giảm tương ứng theo đơn giá chuyển nhượng nêu tại điểm a, khoản 2.1 Điều 2 của Hợp Đồng này. Khoản tiền chênh lệch giữa Giá Chuyển Nhượng của diện tích đất tại Hợp Đồng và diện tích đất thực tế sẽ được Bên chuyển nhượng đối trừ vào các nghĩa vụ thanh toán của Bên nhận chuyển nhượng khi Bên nhận chuyển nhượng thực hiện thanh toán tại thời điểm theo thông báo của Bên chuyển nhượng về việc bàn giao Giấy chứng nhận.

- Trong trường hợp tăng/giảm diện tích đất, Các Bên sẽ ký Phụ lục điều chỉnh Giá Chuyển Nhượng tại thời điểm bàn giao hoặc trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày bàn giao. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ký Phụ lục và/hoặc Bên nhận chuyển nhượng chậm/không ký Phụ lục vì bất cứ lý do gì, nếu diện tích đất thực tế lớn hơn diện tích ghi tại khoản 1.1 Điều 1 Hợp Đồng này hoặc lớn hơn diện tích đất theo thông báo của Bên chuyển nhượng quy định tại điểm c (i) khoản 4.1 Điều này (nếu có), Bên nhận chuyển nhượng vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Bên chuyển nhượng theo quy định tại điểm này hoặc theo thông báo của Bên chuyển nhượng quy định tại điểm c (i) khoản 4.1 Điều này.
- Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao theo Thông báo của Bên chuyển nhượng, Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền tương ứng của phần diện tích đất chênh lệch tăng lên cho Bên chuyển nhượng theo đơn giá chuyển nhượng quy định tại điểm a, khoản 2.1 Điều 2 của Hợp Đồng này. Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh theo quy định này, Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán Tiền Lãi Chậm Trả cho Bên chuyển nhượng.

Để làm rõ, đối với số tiền của phần diện tích không chênh lệch (phần diện tích theo Hợp Đồng), Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho Bên chuyển nhượng theo các quy định liên quan khác tại Hợp Đồng.

- (iv) Trường hợp Bên chuyển nhượng đã thực hiện thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng về việc bàn giao đất theo quy định của Hợp Đồng này, mà Bên nhận chuyển nhượng có mặt nhưng không nhận bàn giao hoặc không có mặt để nhận bàn giao và không có lý do chính đáng được Bên chuyển nhượng chấp thuận, Bên chuyển nhượng được xem là đã thực hiện đúng quy định và hoàn thành nghĩa vụ bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận của các bên tại Hợp Đồng này vào ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao theo thông báo mà Bên chuyển nhượng gửi tới Bên nhận chuyển nhượng, không phụ thuộc vào việc các bên có ký kết Biên bản bàn giao đất hay không, ngoại trừ trường hợp nêu tại điểm c (ii), khoản 4.1, Điều này.
- (vi) Sau khi Bên chuyển nhượng bàn giao thửa đất cho Bên nhận chuyển nhượng hoặc thời điểm được xác định là Bên chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại điểm c (iv), khoản 4.1, Điều này, các rủi ro đối với/liên quan đến quyền sử dụng đất sẽ được chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng,

đồng thời, Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện mọi nghĩa vụ có liên quan đối với thửa đất theo quy định của pháp luật.

#### 4.2. Đăng ký quyền sử dụng đất

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 (*trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án*), trừ trường hợp Bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn 30 (ba mươi)<sup>9</sup> ngày kể từ ngày Hợp Đồng này được ký kết, 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 của pháp luật.

#### 4.3. Các thỏa thuận khác:

- a) Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày Hợp Đồng này được ký kết, Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên chuyển nhượng theo quy định pháp luật và theo yêu cầu của Bên chuyển nhượng. Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng chậm cung cấp đủ hồ sơ (hoặc chậm nhận bàn giao và ký biên bản bàn giao dẫn đến hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất không đầy đủ để cung cấp đúng thời hạn quy định tại Hợp Đồng này), Bên nhận chuyển nhượng hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với các khoản phạt của cơ quan có thẩm quyền và bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên chuyển nhượng liên quan đến việc chậm thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.
- b) 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, bao gồm nhưng không giới hạn ở: (i) có mặt theo yêu cầu của Bên chuyển nhượng; (ii) Cung cấp các thông tin và ký các văn bản theo thông báo/yêu cầu của Bên chuyển nhượng hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;
- c) Theo Hợp Đồng này, Bên nhận chuyển nhượng đồng ý ủy quyền cho Bên chuyển nhượng và/hoặc cán bộ, nhân viên của Bên chuyển nhượng để thực hiện các công việc liên quan đến thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và nhận kết quả mà không cần thêm bất cứ văn bản ủy quyền nào khác. Trường hợp Cơ Quan Có Thẩm Quyền yêu cầu cung cấp văn bản ủy quyền khác, Bên nhận chuyển nhượng sẽ cung cấp văn bản ủy quyền cho Bên chuyển nhượng trong thời hạn theo thông báo của Bên chuyển nhượng.

---

<sup>9</sup> Đơn vị lưu ý quy định tiến độ thanh toán phù hợp với thời hạn này để đảm bảo quyền lợi của CĐT, đồng thời đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về thời hạn đăng ký đất đai. Theo quy định của Luật Đất đai, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động (ngày biến động đang được xác định là ngày ký hợp đồng) thì phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai. Việc chậm thực hiện thủ tục có thể bị xử phạt hành chính theo NĐ 123/2024.



- d) Ngoại trừ trường hợp được Bên chuyển nhượng đồng ý, trong trường hợp Bên nhận chuyển nhượng không phối hợp, hoàn thiện để Bên chuyển nhượng nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn Bên chuyển nhượng yêu cầu thì Các Bên thống nhất như sau:

Kể từ thời điểm hết hạn cung cấp hồ sơ để đăng ký quyền sử dụng đất theo điểm a khoản 4.3 Điều này:

- (i) Bên chuyển nhượng không có nghĩa vụ phải thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng theo điểm c khoản 6.1.2 Điều 6 Hợp Đồng này và mọi trách nhiệm phát sinh từ việc không thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất sẽ thuộc về Bên nhận chuyển nhượng.
  - (ii) Bên nhận chuyển nhượng được xem là tự nguyện thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Bên nhận chuyển nhượng chịu mọi trách nhiệm liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
  - (iii) Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ Giá Chuyển Nhượng và các nghĩa vụ tài chính còn lại theo thông báo cho Bên chuyển nhượng.
  - (iv) Sau khi Bên nhận chuyển nhượng thanh toán đầy đủ phần Giá Chuyển Nhượng và các nghĩa vụ tài chính còn lại chưa thanh toán cho Bên chuyển nhượng, Bên chuyển nhượng sẽ cung cấp các hồ sơ, tài liệu cần thiết để Bên nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.
  - (v) Bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán cho Bên chuyển nhượng khoản tiền lãi 0,05%/ngày trên số tiền còn lại phải thanh toán của Giá Chuyển Nhượng và các nghĩa vụ tài chính khác còn lại cho Bên chuyển nhượng tính từ ngày hết hạn nhận hồ sơ theo thông báo/yêu cầu của Bên chuyển nhượng cho đến khi Bên nhận chuyển nhượng hoàn thành việc thanh toán đầy đủ các khoản thanh toán này.
- e) Để làm rõ:
- (i) Bên chuyển nhượng chỉ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại khoản 4.2 Điều này sau khi Bên nhận chuyển nhượng hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng này và thanh toán toàn bộ phần chênh lệch giữa diện tích thực tế và diện tích theo Hợp Đồng này, thanh toán phí dịch vụ công chứng, phí trước bạ, các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các khoản khác liên quan và cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thông tin theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Bên chuyển nhượng.
  - (ii) Trong trường hợp quyền sử dụng đất đã được đăng ký cho Bên nhận chuyển nhượng nhưng Bên nhận chuyển nhượng không thực hiện thanh toán và nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo về việc thanh toán, bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên chuyển nhượng. Khi đó, ngoài việc phải thanh toán phần Giá Chuyển Nhượng còn lại, các nghĩa vụ tài chính còn lại chưa thanh toán cho Bên chuyển nhượng, Bên nhận chuyển nhượng còn phải thanh toán thêm cho Bên chuyển nhượng một khoản Tiền Lãi Chậm Trả theo quy định tại điểm a, khoản 7.1, Điều 7 của Hợp Đồng này.

- (iii) Từ ngày thứ 31 trở đi kể từ ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên chuyển nhượng theo quy định tại khoản 4.2 Điều này, Bên chuyển nhượng có quyền áp dụng các biện pháp để thu hồi số tiền Bên nhận chuyển nhượng còn phải thanh toán bao gồm nhưng không giới hạn: số tiền phạt, tiền lãi và tiền bồi thường thiệt hại; và/hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và đồng thời xử lý theo quy định tại điểm b khoản 7.1 Điều 7 Hợp Đồng này.
- (iv) Từ ngày thứ 31 trở đi kể từ ngày hết hạn phải thanh toán để nhận Giấy Chứng Nhận theo quy định tại điểm e (ii) khoản 4.3 Điều này, Bên chuyển nhượng có quyền áp dụng các biện pháp để thu hồi số tiền Bên nhận chuyển nhượng còn phải thanh toán bao gồm nhưng không giới hạn: số tiền phạt, tiền lãi và tiền bồi thường thiệt hại; và/hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và đồng thời xử lý theo quy định tại điểm b khoản 7.1 Điều 7 Hợp Đồng này.

Theo thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên chuyển nhượng, Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ phối hợp với Bên chuyển nhượng để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai trên Giấy Chứng Nhận (từ Bên nhận chuyển nhượng sang Bên chuyển nhượng hoặc một bên thứ ba khác theo thông báo của Bên chuyển nhượng); để làm rõ, (1) Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho Bên chuyển nhượng một khoản bồi thường thiệt hại tương đương tiền lãi 0,05%/ngày trên số tiền chưa thanh toán cho Bên chuyển nhượng (phần Giá Chuyển Nhượng và các nghĩa vụ tài chính còn lại) tính từ ngày Bên chuyển nhượng chấm dứt Hợp Đồng ghi nhận tại thông báo gửi tới Bên nhận chuyển nhượng cho đến ngày các bên hoàn tất thủ tục đăng ký biến động đất đai ghi nhận Bên chuyển nhượng là chủ sử dụng của thửa đất; và (2) Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh từ vi phạm của Bên nhận chuyển nhượng tại điểm e (iv) khoản 4.3 Điều này trong thời hạn theo thông báo của Bên chuyển nhượng.

- (v) Trong trường hợp Bên nhận chuyển nhượng có nhu cầu tự thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất hoặc thuộc các trường hợp đương nhiên coi như Bên nhận chuyển nhượng phải tự thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất được xác định tại điểm d khoản 4.3 Điều 4 Hợp Đồng này, Bên nhận chuyển nhượng được quyền yêu cầu Bên chuyển nhượng cung cấp hồ sơ, tài liệu và thông tin cần thiết để tự thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất sau khi đã thanh toán toàn bộ Giá Chuyển Nhượng và hoàn thành tất cả nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.
- (vi) Trong mọi trường hợp, Bên chuyển nhượng chỉ thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên nhận chuyển nhượng khi Bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính cho Bên chuyển nhượng.

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

- 5.1. Về trách nhiệm nộp thuế theo quy định: Mỗi Bên có trách nhiệm nộp các loại thuế thuộc nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định khác của pháp luật.

5.2. Về trách nhiệm nộp phí, lệ phí theo quy định: Mỗi Bên có trách nhiệm nộp các loại phí, lệ phí thuộc nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định khác của pháp luật.

5.3 Các thỏa thuận khác: không.

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

6.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng

6.1.1. Quyền của Bên chuyển nhượng:

- a) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- b) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- c) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên nhận chuyển nhượng gây ra;
- d) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;
- đ) Các quyền khác do các bên thỏa thuận: Các quyền khác của Bên chuyển nhượng:
  - (i) Đơn phương ban hành, sửa đổi, bổ sung, thay thế nội quy/quy chế quản lý vận hành Dự Án/khu nhà ở, khu đô thị và các quy định khác để quản lý vận hành Dự Án/khu nhà ở, khu đô thị;
  - (ii) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng tuân thủ nội quy/quy chế quản lý vận hành Dự Án/khu nhà ở, khu đô thị và các văn bản, quy định do Bên chuyển nhượng ban hành;
  - (iii) Được quyền ban hành phí và thu các loại phí dịch vụ, kinh phí quản lý vận hành tại Dự Án/khu nhà ở, khu đô thị;
  - (iv) Ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ, tiện ích liên quan khác nếu Bên nhận chuyển nhượng không thanh toán đầy đủ, đúng hạn Giá Chuyển Nhượng, các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại và các khoản khác liên quan hoặc Bên nhận chuyển nhượng/bên thứ ba có liên quan đến Bên nhận chuyển nhượng vi phạm quy định về xây dựng, quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất/nhà ở theo Nội quy khu nhà ở, khu đô thị và Hợp Đồng này.
  - (v) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng tuân thủ quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt, tuân thủ quy chuẩn/tiêu chuẩn xây dựng và pháp luật về xây dựng trong quá trình xây dựng/hoàn thiện/cải tạo/sử dụng nhà ở.
  - (vi) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng dừng các hành vi vi phạm và/hoặc có quyền khiếu nại, khởi kiện Bên nhận chuyển nhượng trong trường hợp Bên nhận chuyển nhượng thực hiện xây dựng/hoàn thiện/cải tạo/sử dụng nhà ở hoặc thực hiện các hành vi khác gây ảnh hưởng/xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của Bên chuyển nhượng hoặc bên thứ ba.

- (vii) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng chịu phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp Đồng này.
- (viii) Giám sát và yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng thi công, hoàn thành xây dựng nhà ở theo quy hoạch, tiến độ, tiêu chuẩn, quy chuẩn và các nội dung dự án được phê duyệt và nội dung quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.
- (ix) Không ảnh hưởng tới các nội dung khác của Hợp Đồng, Bên chuyển nhượng được bảo lưu quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất của thửa đất và các quyền liên quan khác cho đến khi Bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành thanh toán đầy đủ Giá Chuyển Nhượng, các khoản thuế, phí, lệ phí, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng đã nhận bàn giao thửa đất.
- (x) Các quyền khác theo thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng này và pháp luật.

#### 6.1.2. 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 quyền sử dụng đất 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 và giao Giấy Chứng Nhận cho Bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp Bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.
- d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- e) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận: các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

#### 6.2. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

##### 6.2.1. 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 chuyển nhượng;
- b) Yêu cầu Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 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;
- d) Yêu cầu Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên chuyển nhượng gây ra;
- đ) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên chuyển nhượng;
- e) Các quyền khác do các bên thỏa thuận: Các quyền khác theo thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng này và pháp luật.

### 6.2.2. Nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

- a) Thanh toán tiền cho Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- b) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- c) Xây dựng nhà, công trình xây dựng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và quy hoạch được duyệt;
- d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- đ) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận: Các nghĩa vụ khác của Bên nhận chuyển nhượng:
  - (i) Trường hợp phải xin Giấy phép xây dựng trước khi xây dựng nhà, công trình xây dựng thì Bên nhận chuyển nhượng với trách nhiệm và chi phí của mình phải thực hiện các thủ tục đó trước khi tiến hành xây dựng.
  - (ii) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các khoản khác liên quan theo quy định tại Hợp Đồng này.
  - (iii) Nộp các loại phí dịch vụ, kinh phí quản lý vận hành tại Dự Án/khu nhà ở, khu đô thị theo quy định của pháp luật Việt Nam và/hoặc theo quy định của Bên chuyển nhượng đối với các hoạt động tại Dự Án/khu nhà ở, khu đô thị.
  - (iv) Tuân thủ các quy định và hướng dẫn của Bên chuyển nhượng trong thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và trong hoạt động xây dựng; cung cấp đầy đủ và chính xác thông tin của mình cùng các tài liệu liên quan và chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp cho Bên chuyển nhượng để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho quyền sử dụng đất.
  - (v) Sử dụng đất đúng mục đích sử dụng và phù hợp với quy hoạch của Dự Án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định pháp luật.
  - (vi) Bị phạt và bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Bên chuyển nhượng và/hoặc bên thứ ba trong quá trình xây dựng, sử dụng, hoạt động tại Dự Án/khu nhà ở, khu đô thị theo quy định tại Hợp Đồng này, nội quy/quy chế quản lý vận hành Dự Án/khu nhà ở, khu đô thị, quy định của Bên chuyển nhượng và/hoặc theo quy định của pháp luật.
  - (vii) Bảo mật thông tin của Bên chuyển nhượng, Dự Án và Hợp Đồng này, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên chuyển nhượng, Dự Án và Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Bên chuyển nhượng, trừ trường hợp bắt buộc phải cung cấp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật.
  - (viii) Ngoại trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào thuộc về Bên nhận chuyển nhượng phát sinh từ Hợp Đồng này theo yêu cầu, thông báo của Bên chuyển nhượng.
  - (ix) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu Bên nhận chuyển nhượng cung cấp bất kỳ dữ liệu cá nhân nào cho Bên chuyển nhượng thì có trách nhiệm đạt được sự đồng ý của chủ

thể dữ liệu trước khi cung cấp cho Bên chuyển nhượng thu thập, lưu trữ và xử lý theo quy định tại Nghị định số 13/2023/NĐ-CP ngày 17/4/2023 (và/hoặc các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)) để phục vụ cho mục đích thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Các Bên quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ mục đích nào khác của Bên chuyển nhượng. Trong trường hợp Bên nhận chuyển nhượng vi phạm quy định này mà gây ra thiệt hại cho Bên chuyển nhượng thì có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh.

- (x) Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thi công, hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo quy hoạch, tiến độ, tiêu chuẩn, quy chuẩn và các nội dung Dự Án được phê duyệt và quy định của Hợp Đồng này và pháp luật. Thời hạn Bên nhận chuyển nhượng phải hoàn thành xây dựng nhà ở là .....<sup>10</sup>
- (xi) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

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

- 7.1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên nhận chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất chậm trễ thanh toán tiền:
- a) Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản tiền nào thuộc nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn: Giá Chuyển Nhượng, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, các khoản phí, lệ phí, chi phí hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác mà Bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán ("**Khoản Tiền Phải Thanh Toán**") thì ngoài nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định, Bên nhận chuyển nhượng còn phải thanh toán thêm cho Bên chuyển nhượng một khoản tiền lãi chậm thanh toán được tính theo công thức:  $0,05\%/ngày \times (\text{nhân với}) \text{Số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực tế thanh toán)} \times (\text{nhân với}) \text{Tổng số tiền chậm thanh toán ("Tiền Lãi Chậm Trả")}$ .
  - b) Từ ngày thứ 31 kể từ ngày đến hạn phải thanh toán bất kỳ khoản thanh toán nào theo quy định của Hợp Đồng mà Bên nhận chuyển nhượng vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Bên chuyển nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng phương thức gửi thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và được quyền chuyển nhượng hoặc thực hiện các quyền khác đối với quyền sử dụng đất cho tổ chức/cá nhân khác mà không phải thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng sẽ hoàn trả lại cho Bên nhận chuyển nhượng số tiền Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán (không tính lãi) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hoàn tất việc chuyển nhượng/chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên thứ ba và sau khi trừ đi các khoản sau:
    - (i) Tiền Lãi Chậm Trả (trong đó số ngày chậm thanh toán tính từ ngày phải thanh toán đến ngày chấm dứt Hợp Đồng).

---

<sup>10</sup> Đơn vị điền thông tin theo từng Dự án. Thời hạn này ghi theo VB thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng của CQNN; hoặc ghi theo tiến độ quy định tại hồ sơ pháp lý của DA (CTĐT, TKCS...).

- (ii) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% Giá Chuyển Nhượng.
- (iii) Tiền bồi thường thiệt hại bằng 20% Giá Chuyển Nhượng.
- (iv) Tiền phí môi giới Bên chuyển nhượng đã thanh toán cho đơn vị môi giới.
- (v) Tiền thuế và các khoản phí/lệ phí Bên chuyển nhượng đã nộp tính đến thời điểm Bên chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức/cá nhân khác.
- (vi) Các khoản tiền mà Bên chuyển nhượng đã hỗ trợ Bên nhận chuyển nhượng (nếu có) bao gồm nhưng không giới hạn: tiền lãi vay, tiền phí dịch vụ vận hành...
- (vii) Các khoản tiền khác được khấu trừ theo quy định của Hợp Đồng.

Không mâu thuẫn với các quy định khác tại Hợp Đồng này, đối với khoản Tiền Lãi Chậm Trả, Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện thanh toán theo thông báo của Bên chuyển nhượng. Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán Tiền Lãi Chậm Trả, Bên chuyển nhượng có quyền áp dụng biện pháp xử lý tương tự như trường hợp Bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán Khoản Tiền Phải Thanh Toán.

- 7.2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên chuyển nhượng chậm trễ bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng:

Nếu Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này và giá trị của phần diện tích đất chênh lệch tăng lên (nếu có) đồng thời hoàn thành ký Phụ lục điều chỉnh tăng diện tích đất theo thông báo của Bên chuyển nhượng nhưng quá thời hạn .....<sup>11</sup> ngày kể từ ngày Bên chuyển nhượng phải bàn giao đất theo thỏa thuận tại điểm c(i) khoản 4.1 Điều 4 của Hợp Đồng này ("**Ngày Quá Hạn Bàn Giao**") mà Bên chuyển nhượng vẫn chưa bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng 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.

Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Quá Hạn Bàn Giao sẽ được hiểu là Bên nhận chuyển nhượng đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với quyền sử dụng đất sẽ theo thông báo của Bên chuyển nhượng, và (iii) sẽ nhận bàn giao quyền sử dụng đất khi Bên chuyển nhượng gửi Thông báo bàn giao theo thời hạn bàn giao mới.

Trong trường hợp Bên nhận chuyển nhượng gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng thì Bên chuyển nhượng phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi trừ đi hết các khoản thuộc nghĩa vụ thanh toán của Bên nhận chuyển nhượng (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phạt, bồi thường thiệt hại... liên quan đến hành vi vi phạm (nếu có) của Bên nhận chuyển nhượng theo Hợp Đồng).

<sup>11</sup> Bổ sung theo CSBH được phê duyệt

- 7.3. Trường hợp đến hạn bàn giao đất theo thông báo của Bên chuyển nhượng và quyền sử dụng đất đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên nhận chuyển nhượng không nhận bàn giao thì Bên chuyển nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và đồng thời xử lý theo quy định tại điểm b khoản 7.1 Điều này.
- 7.4. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận:
- 7.4.1. Trong mọi trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt/hủy bỏ trước thời hạn bởi bất kỳ Bên nào theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quy định pháp luật, nếu Bên nhận chuyển nhượng được Bên chuyển nhượng hỗ trợ lãi suất cho khoản vay của Bên nhận chuyển nhượng giải ngân trực tiếp cho Bên chuyển nhượng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì số tiền hỗ trợ lãi suất này sẽ được Bên chuyển nhượng khấu trừ vào số tiền mà Bên chuyển nhượng phải hoàn trả/thanh toán cho Bên nhận chuyển nhượng.
- 7.4.2. Trừ các trường hợp đã được quy định chế tài cụ thể tại Hợp Đồng này, nếu Bên nhận chuyển nhượng vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào khác quy định tại Hợp Đồng thì Bên nhận chuyển nhượng phải:
- a) Thanh toán cho Bên chuyển nhượng một khoản tiền phạt bằng 8,0% (tám phần trăm) Giá Chuyển Nhượng.
  - b) Thực hiện khắc phục sửa chữa, chấm dứt... hành vi vi phạm trong thời hạn yêu cầu của Bên chuyển nhượng.
  - c) Bồi thường mọi thiệt hại thực tế theo yêu cầu cho Bên chuyển nhượng.
  - d) Ngoài nghĩa vụ thanh toán, hoàn trả các khoản tiền bồi thường thiệt hại, tiền phạt, Tiền Lãi Chậm Trả.... được quy định tại Hợp Đồng này, Bên nhận chuyển nhượng còn có nghĩa vụ thanh toán cho Bên chuyển nhượng bất kỳ khoản tiền nào phát sinh có liên quan tới hành vi vi phạm Hợp Đồng, vi phạm quy định pháp luật của Bên nhận chuyển nhượng mà Bên chuyển nhượng phải gánh chịu từ hành vi vi phạm đó. Việc thanh toán, hoàn trả được thực hiện theo thông báo của Bên chuyển nhượng.
  - đ) Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng không thực hiện việc khắc phục, sửa chữa, chấm dứt.... hành vi vi phạm trong thời hạn yêu cầu của Bên chuyển nhượng thì Bên chuyển nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và đồng thời xử lý theo quy định tại điểm b khoản 7.1 Điều này để giải quyết khi Hợp Đồng chấm dứt.
- 7.4.3. Trường hợp khi Hợp Đồng chấm dứt/hủy bỏ, nếu khoản tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng không đủ để Bên chuyển nhượng khấu trừ vào các nghĩa vụ mà Bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán cho Bên chuyển nhượng (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản Tiền Lãi Chậm Trả, tiền bồi thường thiệt hại, tiền phí môi giới, tiền thuế, phí, lệ phí...), thì Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền còn thiếu cho Bên chuyển nhượng trong thời hạn do Bên chuyển nhượng yêu cầu.
- 7.4.4. Bất kỳ hành vi không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ các quy định tại Hợp Đồng này của Bên nhận chuyển nhượng đều được xác định là hành vi vi phạm Hợp



Đồng. Bên chuyển nhượng có quyền lựa chọn và áp dụng các chế tài tại Hợp Đồng này để xử lý tương ứng với hành vi vi phạm đó.

## **ĐIỀU 8. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

### **8.1. Bên chuyển nhượng cam kết:**

- a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã chuyển nhượng cho người khác, không thuộc diện bị cấm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.
- b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên nhận chuyển nhượng.
- c) Các cam kết khác do các bên thỏa thuận: không có.

### **8.2. Bên nhận chuyển nhượng cam kết:**

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng đất chuyển nhượng.
- b) Đã được Bên chuyển nhượng cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên nhận chuyển nhượng đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên nhận chuyển nhượng đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên nhận chuyển nhượng cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.
- c) Số tiền Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả cho Bên chuyển nhượng theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên chuyển nhượng sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên.
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên chuyển nhượng yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên nhận chuyển nhượng;
- đ) Các cam kết khác do các bên thỏa thuận: Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thông tin tại Điều 1 của Hợp Đồng theo quy định của pháp luật cho Bên thứ ba thì Bên thứ ba sẽ kế thừa toàn bộ các nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng được quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật có liên quan.

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

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 đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

- 8.6. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận: Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc do tính toán trong quá trình lập Hợp Đồng mà Bên chuyển nhượng hoặc Bên nhận chuyển nhượng chứng minh được thông tin, số liệu đó là không đúng, không chính xác theo thực tế thỏa thuận, theo các điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng và các phụ lục hoặc các văn bản, tài liệu liên quan mà các Bên đã ký kết, thông báo... Các Bên cam đoan và xác nhận rằng các Bên sẽ chấp nhận các thông tin, số liệu đã được điều chỉnh lại cho chính xác.

## **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 và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên nhận chuyển nhượng chậm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận tại điểm a khoản 6.2.2 Điều 6 của Hợp Đồng này;
- c) Bên chuyển nhượng chậm bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này;
- d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 06 (sáu) tháng 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.

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 và bồi thường... sẽ theo các quy định tại từng trường hợp cụ thể theo quy định tại Hợp Đồng này.

### 9.3. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận:

Ngoài các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 9.1 Điều này, các Bên thống nhất Hợp Đồng này sẽ bị chấm dứt theo các quy định khác của Hợp Đồng và/hoặc theo quy định pháp luật. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ theo quy định tại Hợp Đồng và/hoặc quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 10. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

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

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

Các Bên thống nhất sự kiện bất khả kháng còn bao gồm những sự kiện khác xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và nằm ngoài tầm kiểm soát của bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng, bao gồm nhưng không giới hạn bởi đình công, bạo loạn, dịch bệnh, hỏa hoạn, lũ lụt, bạo động, động đất, các thảm họa tự nhiên khác, sự thay đổi chính sách, luật pháp ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp tới Dự Án hoặc làm cho quy hoạch của Dự Án thay đổi hoặc làm cho quyền sử dụng đất không còn là đất ở hoặc làm cho Bên chuyên nhượng không còn các quyền đối với quyền sử dụng đất; các quyết định, chỉ thị, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc đình chỉ/hủy bỏ thực hiện một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng này do vi phạm và/hoặc chưa phù hợp các quy định của pháp luật.

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

10.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

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 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 d khoản 9.1 Điều 9 của Hợp Đồng này.

10.5. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận:

Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ:

- a) Bằng mọi nỗ lực khắc phục ở mức tối thiểu các thiệt hại xảy ra do sự kiện bất khả kháng;
- b) Thực hiện các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng này không bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng.

## **ĐIỀU 11. THÔNG BÁO**

11.1. Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia: được ghi chi tiết tại phần chủ thể ký Hợp Đồng tại phần đầu của Hợp Đồng này hoặc theo khoản 11.3 Điều này (nếu có).

11.2. Hình thức thông báo giữa các Bên: Thông báo giữa các Bên được gửi thông qua một trong các hình thức sau: gửi fax, thư, điện tín hoặc được giao trực tiếp theo các địa chỉ của các Bên quy định tại khoản 11.1 Điều này.

11.3. Bên nhận thông báo (*nếu Bên nhận chuyển nhượng có nhiều người thì Bên nhận chuyển nhượng thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là: ông/ bà \_\_\_\_\_ địa chỉ: \_\_\_\_\_.

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 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 bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax.
- c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
- d) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận:

Hai Bên thống nhất trong trường hợp gửi thông báo bằng thư điện tử (email) thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận đúng địa chỉ, đúng tên người nhận, đúng hình thức thông báo vào ngày Bên gửi email.

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**

Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng có từ 02 (hai) người trở lên, để thuận tiện trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên nhận chuyển nhượng đồng ý rằng: (1) mọi hành vi được thực hiện bởi một trong những người của Bên nhận chuyển nhượng được xem là hành vi của Bên nhận chuyển nhượng; và (2) mọi thông báo/giao dịch của Bên chuyển nhượng với/cho Bên nhận thông báo của Bên nhận chuyển nhượng tại Khoản này được xem là thông báo/giao dịch với tất cả những người của Bên nhận chuyển nhượng. Các hành vi, thông báo/giao dịch này sẽ ràng buộc trách nhiệm của tất cả những người thuộc Bên nhận chuyển nhượng. Để làm rõ, tùy thuộc vào quyết định của Bên chuyển nhượng và/hoặc quy định của pháp luật, Bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu tất cả mọi người trong Bên nhận chuyển nhượng tham gia/Thực hiện một nội dung nào đó trong phạm vi Hợp Đồng này mà không cần giải thích gì thêm.

## **ĐIỀU 13. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

13.1. Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

13.2. Khi xảy ra bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ các nội dung của Hợp Đồng này, các Bên sẽ cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày một trong các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh. Hết thời hạn này mà tranh chấp đó không được giải quyết thì các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

13.3. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Hợp Đồng này sẽ tiếp tục được thực hiện, trừ phần nội dung là đối tượng của tranh chấp.

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

14.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.

14.2. Hợp Đồng này có \_\_\_ điều, với \_\_\_ trang, được lập thành \_\_\_ bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên nhận chuyển nhượng giữ \_\_\_ bản, Bên chuyển nhượng giữ \_\_\_ bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng.

14.3. Kèm theo Hợp Đồng này là các giấy tờ liên quan về đất đai như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: \_\_\_ ngày \_\_\_ do \_\_\_ cấp.

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai Bên.

14.4. Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên.

#### **BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

*(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**

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

## MỘT SỐ LƯU Ý KHI ÁP DỤNG CÁC MẪU HỢP ĐỒNG KINH DOANH BĐS

### 1. Về đối tượng áp dụng các mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản

#### Các mẫu:

- a) HĐ đặt cọc mua bán nhà ở có sẵn;
- b) HĐ đặt cọc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (HTTTTL);
- c) HĐ mua bán nhà ở riêng lẻ;
- d) HĐ đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDD);
- e) HĐ chuyển nhượng QSDD đã có hạ tầng kỹ thuật.

**Được áp dụng đối với các nhà ở, QSDD đã đáp ứng điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (Luật KDBĐS) và các văn bản hướng dẫn thi hành.**

- Trường hợp thực hiện kinh doanh bất động sản khi chưa đáp ứng điều kiện theo quy định của luật, các hợp đồng đã ký kết giữa Chủ đầu tư và Bên Mua/Bên Nhận chuyển nhượng có thể bị xác định là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 1, Điều 8 Luật KDBĐS; Điều 123 BLDS. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên nào có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.
- Bên Bán có thể bị xử phạt hành chính từ 400 triệu đồng đến 600 triệu đồng/hành vi vi phạm do thực hiện kinh doanh bất động sản không đảm bảo đủ điều kiện theo quy định của Luật và bị đình chỉ hoạt động kinh doanh từ 3 đến 6 tháng tại dự án có vi phạm theo quy định tại điểm a, khoản 3 và khoản 5 Điều 58 Nghị định 16/2022/NĐ-CP. (Trường hợp có Nghị định xử phạt mới thay thế Nghị định 6/2022/NĐ-CP thì mức phạt và hình phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hiệu quả (nếu có) được thực hiện theo quy định tại Nghị định mới).

### 2. Một số lưu ý về thanh toán trong mua bán nhà ở HTTTTL

- a) Đối với nhà ở HTTTTL, **Chủ đầu tư không được thu tiền đặt cọc vượt quá 5% giá bán** nhà ở khi nhà ở đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật KDBĐS.
- b) Việc thanh toán trong mua bán nhà ở HTTTTL được thực hiện nhiều lần, **lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc**, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng **tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở; Không thu vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp**

**GCN.** Giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận.

- Trường hợp Chủ đầu tư thu tiền không đúng theo quy định của Luật KDBĐS, Chủ đầu tư có thể bị xử phạt hành chính từ 400 triệu đồng đến 600 triệu đồng/hành vi vi phạm do thu tiền của bên mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng tiến độ thực hiện dự án theo thỏa thuận của các bên hoặc thu vượt quá tỷ lệ phần trăm giá trị hợp đồng theo quy định, đồng thời áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc thu tiền theo đúng tiến độ dự án hoặc buộc hoàn trả lại bên mua phần giá trị hợp đồng thu vượt quá theo quy định tại điểm đ, khoản 3 và điểm i, khoản 5 Điều 58 Nghị định 16/2022/NĐ-CP. (Trường hợp có Nghị định xử phạt mới thay thế Nghị định 6/2022/NĐ-CP thì mức phạt và hình phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hiệu quả (nếu có) được thực hiện theo quy định tại Nghị định mới).

Vì vậy, trong quá trình áp dụng các đơn vị kinh doanh cần lưu ý để đảm bảo không vi phạm quy định của luật.