|  |  |
| --- | --- |
| **Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng**  **Đông Dương Thăng Long**  **-------------------------** | **Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam**  **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**  **---------------------------** |

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI XUÂN AN (GIAI ĐOẠN 1)**

**Số: ${zone\_bid}/${zone\_type}/ĐDTL/HĐCNQSDĐ**

**Ký hiệu Lô đất: ${zone\_name}**

**I-** **CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG**

**1-** **Căn cứ pháp lý**

* *Bộ Luật dân sự được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;*
* *Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
* *Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
* *Luật đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2013;*
* *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 14/05/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;*
* *Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;*
* *Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;*
* *Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
* *Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.*

**2-** **Hồ sơ pháp lý dự án**

* *Căn cứ Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 30/06/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt cho phép đầu tư Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).*
* *Căn cứ Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 18/08/2016của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) tại Thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500.*
* *Căn cứ Quyết định số 858/QĐ-UBND ngày 02/04/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc Giao*

*đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp.*

* *Căn cứ Quyết định số 3139/QĐ-UBND ngày 20/09/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc quy*

*định các khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).*

* *Căn cứ Quyết định số 2929/STNMT-QHGĐ ngày 03/10/2019 của Sở Tài Nguyên Môi Trường về việc thông báo kết quả kiểm tra điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền (đợt 1) tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long.*
* *Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bê**n.*

Hôm nay, ngày ${day} tháng ${month} năm ${year}, tại văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Đông Dương Thăng Long, các bên cùng nhau thỏa thuận và thống nhất ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nội dung cụ thể dưới đây:

**II-** **NỘI DUNG CHI TIẾT**

Các bên gồm có:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN BÁN):**

|  |  |
| --- | --- |
| Công ty | **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐÔNG DƯƠNG THĂNG LONG** |
| Địa chỉ | Đường 8B, Khối 7, Thị trấn Xuân An, Huyện Nghi Xuân, Tỉnh Hà Tĩnh. |
| Điện thoại | 0239 356 5555 |
| Tài khoản | 0051059999005 NH Thương mại Cổ phần Bảo Việt – chi nhánh Sở giao dịch |
| Mã số thuế | 3001504372 |
| Đại diện | Ông Trần Thành An Chức vụ: Tổng giám đốc |

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN MUA):**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Khách hàng(Ông/ Bà) | ${name1} | | |
| Sinh ngày | ${birth\_date1} | | |
| CMND số | ${identify1} | Cấp ngày | ${iden\_date1} |
| Nơi cấp: | ${location1} | | |
| Địa chỉ thường trú | ${address1} | | |
| Điện thoại | ${phone1} | Email | ${email1} |

**Và**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Khách hàng(Ông/ Bà) | ${name2} | | |
| Sinh ngày | ${birth\_date2} | | |
| CMND số | ${identify2} | Cấp ngày | ${iden\_date2} |
| Nơi cấp: | ${location2} | | |
| Địa chỉ thường trú | ${address2} | | |
| Điện thoại | ${phone2} | Email | ${email2} |

Hai bên thỏa thuận, tự nguyện cùng nhau lập và ký Hợp đồng này để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận như sau:

**XÉT RẰNG:**

1. Bên bán là Chủ đầu tư Dự án Khu Đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) theo Quyết định số

2328/QĐ-UBND ngày 18/8/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc xây dựng đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8122568800 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Hà Tĩnh chứng nhận lần đầu ngày 30/12/2016;

1. Bên mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin về Bên bán, Dự án;
2. Bên mua có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có hạ tầng tại Dự án mà Bên bán làm Chủ đầu tư.

**Điều 1. Giải thích từ ngữ**

1.1 Định nghĩa

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

* + 1. “Hợp Đồng” có nghĩa là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở này bao gồm cả các Phụ lục kèm theo cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng được lập và ký kết bởi các Bên trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
    2. “Bên” có nghĩa là Bên Mua hoặc Bên Bán theo Hợp Đồng, tùy bối cảnh. “Các Bên” có nghĩa là Bên Mua và Bên Bán theo Hợp Đồng.
    3. “Bên Thứ Ba” nghĩa là cá nhân, pháp nhân khác và không phải là một trong các Bên trong Hợp đồng này.

1.1.4 “Cơ quan có thẩm quyền” được hiểu là một hoặc một số cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép, phê duyệt, chấp thuận, xác nhận hoặc ban hành các giấy tờ liên quan đến hoạt động của Bên bán và/hoặc Bên mua và/hoặc Dự án, bao gồm nhưng không hạn chế bởi ủy ban nhân dân các cấp, Sở Kế hoạch đầu tư, Bộ Xây Dựng, Sở Xây Dựng, Sở Tài nguyên và môi trường, Cục thuế ….

1.1.5 “Dự án” nghĩa là Dự án khu Đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) do Bên bán là Chủ đầu tư tại địa điểm thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

1.1.6 “Lô đất” nghĩa là diện tích đất tại Dự án với những đặc điểm như quy định tại Điều 2.

1.1.7 “Quy chế quản lý quy hoạch” là quy chế quản lý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị mới Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh do cơ quan chức năng phê duyệt theo quy định của pháp luật.

1.1.8 “Thông tin về quy hoạch nhà trên lô đất” là những yêu cầu về thiết kế căn nhà trên lô đất phải tuân thủ những yêu cầu quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt, phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch và quy định tại Phụ lục.

1.1.9 “Giấy Chứng Nhận” nghĩa là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở của lô đất do Cơ quan có thẩm quyền cấp cho Bên mua theo quy định của pháp luật.

1.1.10 “Giá bán” là tổng số tiền Bên mua phải trả cho Bên bán để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất và được xác định tại Điều 3.

1.1.11 “Ngày bàn giao lô đất” hay “Ngày bàn giao thực tế” được hiểu là ngày trong thông báo bằng văn bản của Bên bán bàn giao lô đất cho Bên mua theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng.

1.1.12 “Ngày bàn giao dự kiến” là ngày bàn giao lô đất dự kiến theo thỏa thuận của các Bên tại Điều 7.1.

1.1.13 “Biên bản bàn giao lô đất” nghĩa là biên bản được lập khi các Bên tiến hành bàn giao lô đất theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng và theo mẫu phụ lục.

1.1.14 “Chủ sử dụng lô đất” là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với lô đất trên cơ sở: Giấy Chứng Nhận, hoặc người có quyền sử dụng lô đất trên cơ sở hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán… phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận.

1.1.15 “Người cư ngụ khác” hoặc “Người sử dụng khác” nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sử dụng lô đất/Chủ sở hữu căn nhà, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng căn nhà trên lô đất dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

1. Những thành viên gia đình của chủ sử dụng lô đất/Chủ sở hữu căn nhà và/hoặc
2. Khách thăm/người được mời của chủ sử dụng lô đất/Chủ sở hữu căn nhà/bên thuê/bên thuê lại, kể cả nhà thầu; và/hoặc
3. Bất kỳ người nào khác mà chủ sử dụng lô đất/Chủ sở hữu căn nhà cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng lô đất/căn nhà dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hay dài hạn;

1.1.16 “Sự kiện bất khả kháng” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng gồm: Công bố, ban hành, thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính hay hành vi của Cơ quan có thẩm quyền (mà các bên không có lỗi) hoặc bạo động, khủng bố, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia, dịch bệnh, lũ lụt, động đất hoặc các thảm họa tự nhiên

1.1.17 “Nội quy” là nội quy quản lý sử dụng Khu dân cư và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm, các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm theo quy định.

1.1.18 “Ngày làm việc” là tất cả các ngày trong tuần không bao gồm thứ bảy, chủ nhật và các ngày lễ, tết theo quy định pháp luật.Các quy định về ngày trong Hợp đồng, nếu không quy định là ngày làm việc thì được hiểu là tất cả các ngày trong tuần (bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật và các ngày lễ tết).

1.1.19 “Lãi suất quá hạn” là lãi suất do chậm thanh toán, được các Bên thống nhất tại thời điểm ký hợp đồng này là 12%/năm (mười hai phần trăm/ năm). Trong trường hợp mức lãi suất trên là vô hiệu do bất kỳ quy định nào của pháp luật, các bên thỏa thuận Lãi suất quá hạn là 150% (một trăm năm mươi phần trăm) của lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 (mười hai) tháng áp dụng cho khách hàng cá nhân do các ngân hàng TMCP công bố tại thời điểm thanh toán.

1.1.20 “Thuế GTGT” là khoản thuế giá trị gia tăng liên quan đếnviệc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất theo quy định của pháp luật, tùy từng thời điểm.

1.1.21 “Khu vực chung và công trình tiện ích chung” có nghĩa là khu vực chung và các công trình tiện ích chung của Khu dân cư bao gồm các hạng mục được liệt kê của Phụ lục.

1.1.22 “Phần sở hữu riêng của chủ đầu tư” là các công trình do Chủ đầu tư đầu tư và xây dựng bên trong Khu dân cư bao gồm nhưng không giới hạn ở công trình thương mại, kinh doanh dịch vụ, nhà hàng, trung tâm thể thao, chỗ đỗ xe và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài phần sở hữu riêng của cư dân và nằm ngoài khu vực chung và công trình tiện ích chung.

1.1.23 “Phần sở hữu riêng của cư dân” là phần diện tích lô đất/hoặc căn nhà trên lô đất.

1.2 Giải thích trong hợp đồng, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi:

1.2.1 Bất cứ từ ngữ nào không được định nghĩa riêng, cụ thể trong hợp đồng nhưng được định nghĩa bằng cách dẫn chiếu đến các điều khoản của hợp đồng thì sẽ được hiểu như được quy định tại điều khoản đó.

1.2.2 Bất cứ dẫn chiếu nào đến các điều khoản do pháp luật quy định sẽ bao gồm cả những quy định đó được sửa đổi hoặc ban hành lại, tùy từng thời điểm.

1.2.3 Bất cứ dẫn chiếu nào đến bất cứ tài liệu nào thuộc hợp đồng sẽ bao gồm tài liệu đó được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm.

1.2.4 Các tiêu đề chỉ nhằm cho việc tiện theo dõi và không ảnh hưởng đến nội dung và ý nghĩa của các điều khoản của hợp đồng.

**Điều 2. Đặc điểm lô đất**

Lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này được hiểu là: Quyền sử dụng lô đất được kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Dự án.

Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B lô đất thuộc dự án Khu Đô thị mới Xuân An (giai

đoạn 1) tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh với các đặc điểm như sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - Vị trí lô đất | | : **${zone\_name}** | Hướng: ${zone\_position} |
| - Mặt đường | | : ${zone\_location} | |
| - Diện tích đất chuyển nhượng | | : ${zone\_area} m² | |
| - Mật độ xây dựng | | : 35%(BT)/80%(LK) | |
| - Thửa số | | : | |
| - Tờ bản đồ số | | : | |
| - Thời hạn sử dụng đất | | : Lâu dài | |
| - Mục đích sử dụng đất: | | : Đất ở tại đô thị | |
| * Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số : ………. do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày ${day} tháng ${month} năm ${year} | | | |
| - Nguồn gốc sử dụng: | Đất ở lâu dài do nhà nước cấp | | |

**Các công trình hạ tầng và dịch vụ liên quan đến lô đất:**

Bên bán sẽ thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật tại Dự án theo hồ sơ thiết kế, tiến độ được phê duyệt đảm bảo kết nối đến lô đất bao gồm: Hệ thống đường giao thông, điện sinh hoạt, hệ thống cấp – thoát nước, thông tin viễn thông cùng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật chung của dự án.

**Điều 3. Giá bán, tiến độ, phương thức & thời hạn thanh toán**

3.1 Giá bán: Tổng giá trị quyền sử dụng đất được quy định chi tiết tại Phụ Lục số 01 của Hợp Đồng hoặc các sửa đổi bổ sung tương ứng của Phụ Lục số 01 (“Giá bán và tiến độ thanh toán”).

3.2 Tiến độ thanh toán: Tổng giá trị quyền sử dụng đất được thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục số 01 của Hợp Đồng.

***3.3*** ***Phương thức thanh toán:***

3.3.1 Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này đều được thực hiện bằng Đồng Việt Nam và được Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán với toàn bộ chi phí ngân hàng do Bên Mua trả.

3.3.2 Khi có bất cứ khoản tiền nào được Bên Mua chuyển khoản cho Bên Bán theo Hợp Đồng thì việc thanh toán chỉ được xem là Bên Bán đã nhận được sau khi số tiền chuyển khoản đã được ghi nhận vào tài khoản ngân hàng trên đây của Bên Bán. Trường hợp Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt cho khoản tiền phù hợp với quy định hiện hành cho phép được giao dịch, Bên Bán có nghĩa vụ xuất phiếu thu tiền cho Bên Mua theo quy định khi đã nhận tiền của Bên mua.

***3.4*** ***Thời hạn thanh toán:***

Trước các đợt thanh toán theo theo tiến độ thanh toán (trừ lần thanh toán thứ nhất), Bên bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết rõ số tiền cần thanh toán và thời hạn cuối cùng phải thanh toán. Thông báo sẽ được gửi cho Bên mua trước 15 (mười lăm) ngày tính đến thời hạn cuối cùng phải thanh toán. Tuy nhiên trường hợp Bên bán chậm gửi hoặc không gửi thông báo mà thời hạn thanh toán đã được xác định thì Bên mua phải có trách nhiệm thanh toán đúng hạn và không được coi việc chậm gửi hay không gửi thông báo của Bên bán là lý do trì hoãn hoặc không hoàn thành việc thanh toán cho Bên bán.

Chỉ khi Bên bán nhận được tiền thanh toán của Bên mua (bao gồm tiền thanh toán theo (các) đợt nêu trên và các khoản lãi, bồi thường thiệt hại, nghĩa vụ tài chính khác (nếu có)) thì nghĩa vụ thanh toán của Bên mua được coi như hoàn thành.

**Điều 4. Quyền và Nghĩa vụ của Bên Bán**

***4.1*** ***Quyền của Bên bán:***

4.1.1 Yêu cầu bên mua thanh toán Giá bán và nhận bàn giao lô đất theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này.

4.1.2 Yêu cầu Bên mua tuân thủ đúng và đầy đủ các nội quy/quy định liên quan đến Dự án và/hoặc các Cơ quan có thẩm quyền.

4.1.3 Bên bán được miễn trách nhiệm đối với bất kỳ khiếu nại, thiệt hại nào của Bên mua phát sinh do từ việc cung cấp các dịch vụ điện, nước, viễn thông và dịch vụ tiện ích khác không đảm bảo theo thỏa thuận giữa Bên mua và nhà cung cấp.

4.1.4 Thực hiện bảo hành, bảo trì đối với các hạ tầng được quy định tại Điều 2 Hợp đồng đến khi bàn giao cho đơn vị quản lý/cơ quan có thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật.

4.1.5 Bên Bán vẫn bảo lưu quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất cho đến khi bên mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán.

4.1.6 Yêu cầu Bên mua nộp đủ các nghĩa vụ tài chính phát sinh theo Hợp đồng trước khi bàn giao lô đất.

4.1.7 Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt, bồi thường trong Hợp đồng này và/hoặc theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền.

4.1.8 Yêu cầu Bên mua dừng thi công hoặc yêu cầu bên cung cấp dịch vụ cắt điện, nước nếu Bên mua vi phạm thông tin về quy hoạch nhà trên lô đất hoặc vi phạm Quy chế quản lý quy hoạch hoặc Nội quy quản lý khu đô thị và/hoặc làm hư hỏng khu vực chung và công trình tiện ích chung khi thực hiện việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo căn nhà trên lô đất.

4.1.9 Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng.

***4.2*** ***Nghĩa vụ của Bên bán:***

4.2.1 Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về lô đất, thông tin về quy hoạch nhà trên lô đất, dự án và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

4.2.2 Đảm bảo các điểm đầu nối ngoài căn nhà (kết nối hạ tầng với hàng rào lô đất) theo đúng thiết kế được phê duyệt.

4.2.3 Bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên mua sau khi Bên mua đã hoàn thành việc quyết toán theo quy định tại Điều 6.3 Hợp đồng.

4.2.4 Bảo quản lô đất trong thời gian chưa bàn giao cho Bên mua.

4.2.5 Nộp tiền sử dụng đất và các khoản tiền thuế - phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất theo quy định pháp luật.

4.2.6 Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt, bồi thường trong Hợp đồng này và/hoặc theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền.

4.2.7 Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này. **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

***5.1*** ***Quyền của Bên mua:***

5.1.1 Nhận bàn giao lô đất theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng.

5.1.2 Yêu cầu Bên bán bàn giao lô đất đúng thời hạn và quy định tại Hợp đồng.

5.1.3 Kể từ thời điểm nhận bàn giao lô đất, Bên Mua được quyền sử dụng lô đất nhưng không được chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn, hay sử dụng lô đất làm tài sản đảm bảo cho bên thứ ba bất kỳ khi chưa được sự cho phép của bên Bán

5.1.4 Trường hợp Bên mua bị mất/hỏng Hợp đồng, tài liệu thanh toán do Bên bán chứng nhận thì trong thời hạn 02 (hai) ngày phải thông báo bằng văn bản cho Bên bán. Bên bán sẽ không ký kết Hợp đồng, tài liệu thanh toán mới mà sao y 01 (một) bản tài liệu/ Hợp đồng cho Bên mua. Bên mua phải tự chịu mọi trách nhiệm trước cơ quan có thẩm quyền và/hoặc Bên bán và/ hoặc bên thứ ba liên quan nếu Bên mua gian dối để thực hiện hành vi vi phạm pháp luật.

5.1.5 Nhận giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ các khoản tiền liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên bán (nếu Bên bán nộp thay) theo thỏa thuận tại Hợp đồng và quy định của pháp luật.

5.1.7 Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

***5.2*** ***Nghĩa vụ của Bên mua:***

5.2.1 Kể từ ngày bàn giao lô đất, Bên mua đồng ý chịu mọi trách nhiệm đối với lô đất bao gồm nhưng không hạn chế bởi trách nhiệm thanh toán đầy đủ các chi phí dịch vụ như: điện, nước, viễn thông và dịch vụ, tiện ích khác, thanh toán đầy đủ các khoản thuế sử dụng lô đất, thuế nhà ở (nếu có) theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua và/hoặc thông báo của cơ quan có thẩm quyền, chịu trách nhiệm đối với mọi thiệt hại, rủi ro của lô đất, kể cả trường hợp Bên mua chưa sử dụng lô đất.

5.2.2 Thanh toán giá bán và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho Bên Bán theo đúng quy định tại Hợp đồng.

5.2.3 Đảm bảo việc xây dựng, hoàn thiện, sử dụng căn nhà sau khi nhận bàn giao lô đất từ Bên bán theo đúng thông tin về quy hoạch nhà trên lô đất và nội quy quản lý khu đô thị, phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

5.2.4 Thông báo bằng văn bản các thay đổi về thông tin cá nhân, địa chỉ liên hệ nhằm đảm bảo việc liên hệ thông tin/gửi thông báo của Bên bán. Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh do không thông báo những thay đổi này.

5.2.5 Nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng và/hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

5.2.6 Bên mua cam kết: Số tiền Bên mua dùng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất là hợp pháp và thuộc quyền sở hữu trọn vẹn của Bên mua. Nếu Bên mua vi phạm quy định này thì Bên mua đồng ý rằng: Trường hợp số tiền này bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi mà Bên mua không bù đắp khoản tiền bị thu hồi này cho Bên bán trong thời hạn thanh toán theo quy định tại Hợp đồng hoặc theo thông báo của Bên bán thì Bên bán được quyền chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng.

5.2.7 Việc hoàn thành nghĩa vụ về cung cấp thông tin, giấy tờ và tài liệu cũng như việc xử lý các mâu thuẫn, tranh chấp liên quan đến đồng sở hữu tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất là trách nhiệm riêng của Bên mua. Điều này không liên quan hoặc làm ảnh hưởng tới Bên bán, không phải là cơ sở để thay đổi, chấm dứt và/hoặc hủy bỏ Hợp đồng.

5.2.8 Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

**Điều 6: Cấp Giấy chứng nhận**

6.1 Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao lô đất với điều kiện Bên mua đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng và thông báo cho Bên bán bằng văn bản, Bên bán có trách nhiệm tiến hành các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của pháp luật. Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan và tạm ứng nghĩa vụ tài chính (thuế, phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật) để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

6.2 Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ và nộp đủ tiền tạm ứng theo thông báo thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và Bên bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý để Bên mua tự thực hiện thủ tục này.

Nếu Bên mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm hoặc ký hồ sơ theo thông báo của Bên bán hoặc không thực hiện đúng hướng dẫn và yêu cầu của Bên bán và/hoặc cơ quan có thẩm quyền thì Bên bán không chịu trách nhiệm đối với việc thời hạn cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua bị kéo dài. Bên mua công nhận rằng thủ tục và thời hạn cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua sẽ thuộc quyền quyết định của cơ quan có thẩm quyền, do vậy Bên bán không phải chịu bất cứ trách nhiệm gì nếu việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua bị kéo dài/chậm trễ do cơ quan có thẩm quyền và/hoặc bên thứ ba gây ra mà không phải do lỗi của Bên bán.

6.3 Bên bán chỉ chuyển trả bản chính Giấy chứng nhận cho Bên mua khi các bên đã hoàn thành việc quyết toán tiền tạm ứng các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định pháp luật.

**Điều 7: Giao nhận lô đất**

7.1 Ngày bàn giao dự kiến lô đất: Quý ${quy}/${year}

7.2 Điều kiện giao nhận lô đất:

Khi Bên mua thanh toán đầy đủ mọi nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên bán, phù hợp với quy định tại Hợp đồng này tính đến thời điểm bàn giao (bao gồm nhưng không hạn chế bởi giá bán, khoản phạt, lãi (nếu có)).

7.3 Trình tự giao nhận:

7.3.1 Bên bán thông báo việc giao nhận lô đất cho Bên mua trước ít nhất 10 (mười) ngày tính đến ngày giao nhận.

Để tránh hiểu lầm, các bên thống nhất, căn cứ vào thực trạng lô đất, Bên bán có thể bàn giao lô đất sớm hơn thời gian dự kiến nêu tại Điều 7.1 Hợp Đồng. Bên mua không được căn cứ vào việc bàn giao sớm của Bên Bán là lý do để không thanh toán đúng theo tiến độ đã thỏa thuận.

Bên bán có quyền gia hạn thời hạn bàn giao lô đất nhưng không quá 30 (ba mươi) ngày tính từ ngày cuối cùng của thời hạn quy định tại Điều 7.1 Hợp đồng. Trường hợp bàn giao lô đất chậm quá 30 (ba mươi) ngày so với ngày bàn giao cuối cùng phải bàn giao theo quy định tại Điều 7.1 Hợp đồng, quyền và nghĩa vụ các bên sẽ giải quyết theo quy định tại Điều 9.2 Hợp đồng.

Thông báo gồm những nội dung chủ yếu:

1. Diện tích lô đất thực tế khi bàn giao
2. Diện tích, tỷ lệ phần trăm chênh lệch so với Diện tích lô đất theo Hợp đồng và giá bán thay đổi do diện tích lô đất chênh lệch (nếu có).
3. Giá trị phạt, lãi, bồi thường thiệt hại (nếu có).
4. Tổng số tiền và thời hạn thanh toán trước khi nhận bàn giao lô đất.
5. Thời gian, địa điểm giao nhận lô đất.

7.3.2 Về thời hạn giao nhận lô đất

Nếu Bên mua không thể đến nhận lô đất đúng thời hạn như thông báo thì Bên mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên bán chậm nhất 05 (năm) ngày trước ngày bàn giao lô đất theo thông báo của Bên bán. Trường hợp Bên mua có lý do chính đáng, Bên bán sẽ gia hạn thời hạn nhận bàn giao mới tối đa 02 (hai) lần, mỗi lần 07 (bảy) ngày hoặc theo thỏa thuận của hai bên. Sau khoảng thời gian đã gia hạn này mà Bên mua vẫn không đến nhận bàn giao đúng thời hạn thì Bên mua phải thanh toán khoản tiền phạt chậm nhận bàn giao lô đất theo quy định tại Điều 9.3 Hợp đồng. Các bên thống nhất rằng, việc gia hạn thời hạn nhận bàn giao lô đất không làm thay đổi thời hạn thanh toán tại thông báo của Bên bán theo tiến độ đã thỏa thuận.

7.3.3 Kiểm tra thực tế lô đất: Bên mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn đo đạc độc lập) kiểm tra trong thời hạn mười ngày kể từ ngày nhận thông báo việc giao nhận lô đất quy định tại điều 7.3.1. Nếu bên thứ ba đo đạc thì Bên bán có quyền chứng kiến, nghiệm thu kết quả đo đạc.

Trường hợp Bên mua phát hiện phần hạ tầng kết nối với lô đất theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả trong Hợp đồng, Bên mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao lô đất kèm theo các chứng cứ chứng minh cho các yêu cầu đó. Bên bán có trách nhiệm khắc phục những khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, các bên thống nhất rằng việc sửa chữa mọi khuyết điểm, sai sót, hư hỏng (nếu có) tại thời điểm bàn giao sẽ áp dụng theo quy định về bảo hành được quy định tại Điều 8 Hợp đồng.

7.3.4 Vào ngày bàn giao lô đất, nếu Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao lô đất theo thông báo của Bên bán (trừ trường hợp được gia hạn theo quy định tại Điều 7.3.2 nêu trên) hoặc đến nhưng không nhận bàn giao lô đất mà không có lý do chính đáng, thì:

Kể từ ngày đến hạn bàn giao lô đất theo thông báo của Bên bán (hoặc ngày được gia hạn – nếu có) được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao lô đất thực tế theo thông báo của Bên bán và Bên bán thực hiện xong trách nhiệm bàn giao lô đất theo Hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao lô đất, trừ trường hợp Bên bán quyết định chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12.1.2 (ii) Hợp đồng.

7.3.5 Khi đến nhận bàn giao lô đất, Bên mua phải xuất trình cho Bên bán bản gốc giấy tờ tùy thân. Chỉ khi Bên mua đã đủ điều kiện nhận bàn giao theo quy định tại Hợp đồng thì Bên bán sẽ bàn giao lô đất kèm theo hồ sơ liên quan tính đến thời điểm bàn giao (nếu có).

7.3.6 Việc bàn giao phải lập thành biên bản, có chữ ký xác nhận của các bên.

7.4 Xử lý trong trường hợp diện tích thực tế Lô Đất có chênh lệch so với diện tích Lô Đất ghi tại

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

7.4.1 Trường hợp diện tích thực tế Lô Đất chênh lệch (tăng/giảm) nhỏ hơn hoặc bằng 01% (một phần trăm) so với diện tích Lô Đất ghi tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mà không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Chuyển Nhượng.

7.4.2 Trường hợp diện tích thực tế Lô Đất chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn 01% (một phần trăm) đến nhỏ hơn hoặc bằng 4% (bốn phần trăm) so với diện tích Lô Đất ghi tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên vẫn tiếp tục thự chiện Hợp đồng và điều chỉnh Tổng Giá Chuyển Nhượng theo diện tích thực tế Lô Đất với đơn giá quy định tại Phụ Lục số 01 Hợp đồng này.

7.4.3 Trường hợp diện tích thực tế Lô Đất chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn 4% (bốn phần trăm) so với diện tích Lô Đất ghi tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bên Mua có quyền:

* Đơn phương hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bên Bán phải trả lại toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán ngay sau khi hai bên thanh lý hợp đồng. Nếu bên Bán chậm trễ trong việc trả lại số tiền đã thanh toán của bên mua thì sẽ phải chịu phạt vi phạm theo lãi suất của ngân hàng thương mại kể từ ngày thanh lý hợp đồng cho đến khi trả toàn bộ số tiền cho bên mua.
* Được tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không nhận khoản tiền phạt vi phạm bên trên, khi đó Tổng Giá Chuyển Nhượng sẽ được điều chỉnh theo diện tích thực tế Lô Đất với đơn giá quy định tại Phụ Lục số 01 Hợp đồng này.

**Điều 8. Bảo hành hạ tầng lô đất**

8.1 Bên bán có trách nhiệm bảo hành, bảo trì các hạ tầng kết nối đến lô đất theo quy định tại Điều 2 Hợp Đồng từ thời điểm bàn giao lô đất đến khi bàn giao cho đơn vị quản lý/ cơ quan có thẩm quyền, phù hợp với tính pháp lý của dự án.

8.2 Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi có bất cứ phần nào thuộc diện được bảo hành hư hỏng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện tiến hành bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

**Điều 9. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng**

9.1 Nếu Bên mua vi phạm quy định về thanh toán giá bán:

Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán giá bán theo thỏa thuận tại Điều 3 mà Bên mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền phải thanh toán thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 12.1.2 Hợp đồng.

9.2 Nếu Bên bán vi phạm thời hạn bàn giao lô đất: Trong điều kiện Bên mua đã thực hiện thanh toán các nghĩa vụ tài chính để được nhận bàn giao lô đất theo quy định tại Điều 7.2 Hợp đồng nhưng:

9.2.1 Nếu quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày cuối cùng dự kiến phải bàn giao theo quy định tại Điều 7.1 Hợp đồng mà Bên bán vẫn chưa bàn giao lô đất cho Bên mua thì Bên bán phải phạt vi phạm tính trên khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán theo lãi suất quá hạn của ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và được tính kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao đến ngày Bên bán bàn giao lô đất thực tế cho Bên mua.

9.2.2 Nếu Bên bán chậm bàn giao lô đất quá 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày cuối cùng dự kiến phải bàn giao theo quy định tại Điều 7.1 Hợp đồng thì Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12.1.3 Hợp đồng.

Trong trường hợp Bên mua đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì các bên sẽ thỏa thuận lại ngày bàn giao mới. Các khoản tiền này được Bên bán trừ vào các lần thanh toán tiếp theo của Hợp đồng.

Trường hợp Bên mua chấm dứt Hợp đồng thì xử lý theo quy định tại Điều 12.4.1 Hợp đồng.

9.3 Trường hợp đến hạn bàn giao lô đất theo thông báo hoặc gia hạn (nếu có) của Bên bán mà Bên mua không nhận bàn giao thì ngoài các khoản vi phạm, bồi thường thiệt hại khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng thì các bên thống nhất Bên mua còn phải chịu thêm khoản phạt do chậm nhận bàn giao lô đất là 500.000đ/ngày (Năm trăm nghìn đồng một ngày) tính từ ngày bàn giao theo thông báo hoặc gia hạn (nếu có) của Bên bán đến ngày Bên mua thực tế nhận bàn giao và bồi thường mọi thiệt hại cho Bên bán do phát sinh từ việc chậm nhận bàn giao của mình.

* 1. Các thỏa thuận khác: Trừ trường hợp Hợp đồng này có quy định khác, trường hợp một bên vi phạm (các) quy định tại Hợp đồng dẫn đến việc bên còn lại đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng này, ngoài (các) khoản bồi thường thiệt hại và các khoản tiền khác theo Hợp đồng, bên vi phạm còn phải chịu phạt một khoản tiền bằng 15% (mười lăm phần trăm) giá bán (giá bán đã bao gồm thuế GTGT) trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của bên bị vi phạm.

**Điều 10. Cam kết của các bên**

10.1 Bên Bán cam kết:

Lô đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên bán và không thuộc diện đã chuyển nhượng cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

10.2 Bên mua cam kết:

10.2.1 Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về lô đất và thông tin về quy hoạch nhà trên lô đất.

10.2.2 Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến lô đất, căn nhà được phép xây dựng trên lô đất sau khi nhận chuyển nhượng, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng (bao gồm cả các phụ lục đính kèm). Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.

10.2.3 Số tiền trả cho Bên bán để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì Hợp đồng vẫn có hiệu lực đối với các bên, trừ trường hợp Hợp đồng này có quy định khác.

10.2.4 Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

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

10.3 Các bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng.

**Điều 11. Sự kiện bất khả kháng**

11.1 Khi xuất hiện một hoặc các sự kiện bất khả kháng mà làm cản trở, gián đoạn, gây trở ngại việc thực hiện Hợp đồng hoặc việc nghĩa vụ của một bên và/hoặc các bên phát sinh từ Hợp đồng mà các bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép thì bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản và xuất trình các căn cứ, tài liệu chứng minh cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng.

11.2 Việc bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng theo Điều 11.1 nêu trên dẫn đến 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.

11.3 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 vủa mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 12.1.4 Hợp đồng.

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

**Điều 12. Chấm dứt Hợp đồng**

12.1 Hợp đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong những trường hợp sau đây:

12.1.1 Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các Điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng.

12.1.2 Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên Bán khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

(i) Bên mua chậm thanh toán giá bán theo thỏa thuận tại Điều 9.1 Hợp đồng

(ii) Bên mua không nhận bàn giao Lô Đất quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phải nhận bàn giao theo thông báo của Bên bán trừ trường hợp Bên mua từ chối nhận bàn giao lô đất do diện tích lô đất chênh lệch quá 4% (bốn phần trăm) theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng

(iii) Thuộc trường hợp Bên bán chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 5.2.7

(iv) Bên mua vi phạm cam kết, nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng mà không chấm dứt và

khắc phục vi phạm sau khi Bên bán đã gửi thông báo về vi phạm đó cho Bên mua.

12.1.3 Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên mua khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

(i) Bên bán chậm bàn giao lô đất theo thỏa thuận tại Điều 9.2.2 Hợp đồng.

(ii) Bên bán chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên mua theo quy định tại Điều 6 hợp đồng này. Trừ trường hợp bất khả kháng.

(iii) Theo quy định tại Điều 2 (diện tích lô đất thực tế khi bàn giao chênh lệch quá 4% (bốn phần trăm) diện tích lô đất tại Hợp đồng mà Bên mua không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng).

12.1.4 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 Hợp đồng quá thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên không có thỏa thuận nào khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

12.1.5 Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và/hoặc thỏa thuận của Các Bên tại Hợp đồng.

12.2 Các Bên thống nhất rằng một trong hai bên không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng ngoài những trường hợp nêu tại Điều 12.1 trên nếu không được bên còn lại chấp thuận bằng văn bản.

12.3 Khi một bên đưa ra quyết định chấm dứt Hợp đồng thì phải có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho bên kia trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày tính đến ngày Hợp đồng chấm dứt.

12.4 Xử lý khi Hợp đồng chấm dứt:

12.4.1 Trường hợp Bên mua chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12.1.3 Hợp đồng:

Tùy theo quy định của Bên mua, Bên bán có nghĩa vụ thanh toán cho Bên mua trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt (một/một số/các) khoản sau:

(i) Phần giá bán đã nhận từ Bên mua; Và/Hoặc:

(ii) Khoản phạt vi phạm theo quy định tại Điều 9.2.1 Hợp đồng tính đến ngày Hợp đồng chấm dứt (nếu có); Và/Hoặc

(iii) Khoản phạt vi phạm bằng 15% (mười lăm phần trăm) giá bán (đã bao gồm thuế GTGT); Và/Hoặc

(iv) Toàn bộ thiệt hại thực tế khác cho Bên mua bằng 20% (hai mươi phần trăm) số tiền Bên

mua đã thanh toán giá bán cho Bên bán.

12.4.2 Trường hợp Bên bán quyết định chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng thì Bên bán có quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất cho Bên thứ ba.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất cho Bên thứ ba được thực hiện như sau:

Ngay khi Hợp đồng chấm dứt theo thông báo của Bên bán, Bên bán có quyền tổ chức việc chuyển nhượng sử dụng lô đất cho Bên thứ ba theo giá và phương thức chuyển nhượng do Bên bán quyết định (Bên bán có thể tham khảo giá được thẩm định bởi một tổ chức thẩm định giá độc lập).

Trong trường hợp 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất cho Bên thứ ba, tùy theo quy định của Bên bán, Bên Bán sẽ thanh toán lại cho Bên mua số tiền đã nhận từ Bên mua sau khi trừ đi (một/một số/các) khoản sau:

(i) Tiền phạt vi phạm bằng 15% (mười lăm phần trăm) giá bán (giá bán đã bao gồm thuế GTGT); Và/Hoặc

(ii) Tiền phạt do chậm nhận bàn giao lô đất (nếu có) từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên bán đến ngày chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 9.3 Hợp đồng. Và/Hoặc

(iii) Khoản tiền chênh lệch giữa giá bán theo Hợp đồng với giá chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất cho Bên thứ ba nếu giá bán cho Bên thứ ba thấp hơn giá bán theo quy định tại Hợp đồng. Và/Hoặc

(iv) Toàn bộ thiệt hại thực tế khác cho Bên bán bằng 20% (hai mươi phần trăm) giá bán (đã bao gồm thuế GTGT).

Bên mua có trách nhiệm hoàn trả những khoản phải thanh toán còn thiếu cho Bên bán nếu giá bán đã thanh toán không đủ thanh toán những khoản phải thanh toán nêu trên.

Để tránh hiểu lầm, Bên mua đồng ý rằng nếu giá chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất cho Bên thứ ba cao hơn giá bán theo Hợp đồng thì khi đó, Bên mua không có quyền khiếu kiện

để hưởng khoản chênh lệch đó.

12.4.3 Trường hợp Hợp đồng chấm dứt do sự kiện bất khả kháng:

Bên bán hoàn trả số tiền giá bán đã nhận cho Bên mua.

**Điều 13. Thông báo**

13.1 Địa chỉ để Bên mua nhận thông báo như sau:

|  |  |
| --- | --- |
| Người nhận | **${name1}** |
| Địa chỉ | **${address1}** |
| Điện thoại | ${phone1} |
| Email | ${email1} |

13.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch, v.v… do một bên gửi cho bên kia sẽ phải lập thành văn bản và được gửi theo địa chỉ liên hệ nêu tại điều 13.1, trừ khi có thay đổi theo thông báo trước của Các Bên.

13.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 13.1 và 13.2 Hợp Đồng và trong thời gian như sau:

(i) Vào ngày gửi trong trường hợp giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo.

(ii) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax/email thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax/email.

(iii) Vào ngày làm việc thứ 03 (ba), kể từ ngày đóng dấu đơn vị chuyển phát nhanh trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

13.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; Khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không 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 14. Miễn trách nhiệm**

14.1 Kể từ ngày bàn giao lô đất, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải giữ cho Bên bán được miễn trừ bởi mọi khiếu nại, khiếu kiện đối với Bên bán từ người cư ngụ khác hoặc bất cứ Bên thứ ba nào khác phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến lô đất và/hoặc thi công, sử dụng căn nhà, trừ trường hợp có lỗi của Bên bán.

14.2 Kể từ ngày bàn giao lô đất, Bên bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về con người, tài sản phát sinh từ việc xây dựng, sữa chữa, nâng cấp, cải tạo, hoàn thiện, sử dụng lô đất và/hoặc căn nhà do Bên mua hoặc người của Bên mua thực hiện gây ra, đồng thời không chịu trách nhiệm với Bên mua đối với các hành vi hoặc vi phạm của Bên thứ ba gây ra cho Bên mua, trừ trường hợp có lỗi của Bên bán.

**Điều 15. Giải quyết tranh chấp**

Trong trường hợp, nếu có tranh chấp xảy ra hai bên sẽ cùng nhau ngồi lại thương lượng, bàn bạc và giải quyết trên tinh thần hợp tác. Nếu trong trường hợp hai bên không giải quyết được thì sẽ đưa ra Toà án nhân dân nơi nguyên đơn có trụ sở chính để giải quyết. Phán quyết của Tòa án là quyết định cuối cùng buộc các Bên phải thực hiện. Phí, án phí và chi phí phát sinh do bên vi phạm chịu toàn bộ.

**Điều 16. Hiệu lực của Hợp đồng**

16.1 Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.

16.2 Các Bên đồng ý rằng Hợp đồng này (bao gồm cả các phụ lục kèm theo) là một bộ hoàn chỉnh giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung của Hợp đồng.

16.3 Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản, mỗi bản có 14 trang, các bản có giá trị pháp lý ngang nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục Giấy Chứng Nhận cho Bên mua.

16.4 Kèm theo Hợp đồng này là:

(i) Phụ lục số 01: Giá bán và tiến độ thanh toán.

(ii) Phụ lục số 02: Các khoản thanh toán khác ngoài giá bán lô đất.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN MUA**  *Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký* | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**  **TỔNG GIÁM ĐỐC**  **TRẦN THANH AN** |

**PHỤ LỤC SỐ 01**

*Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số: ${zone\_bid}/${zone\_type}/ĐDTL/HĐCNQSDĐ*

*ký ngày ${day} / ${month} / ${year}*

**GIÁ BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**1. Tổng giá bán**

1.1 Đơn giá chuyển nhượng: ${real\_price}.**đ/m²**

1.2 Tổng giá trị hợp đồng là: ${num\_money} **đồng**

*Bằng chữ:* ${text\_money}.***đồng.***

1.3 Tổng giá trị hợp đồng nêu trên đã bao gồm:

1. Thuế giá trị gia tăng (GTGT) (Thuế suất 10%)
2. Giá trị quyền sử dụng đất.
3. Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối được đến hàng rào lô đất.

1.4Tổng giá bán trên chưa bao gồm các khoản sau:

* 1. Phí vệ sinh môi trường, an ninh, chăm sóc cây xanh, vườn hoa (nếu có).
  2. Phí duy tu, bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đến lô đất và các hạ tầng kỹ thuật khác tại Dự án (nếu có).
  3. Lệ phí trước bạ, các loại phí và lệ phí khác theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán.
  4. Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Giá bán (nếu có).
  5. Các khoản chi phí liên quan đến việc đấu nối hạ tầng dịch vụ từ hạ tầng chung của Dự án

đến lô đất.

* 1. Chi phí liên quan đến thủ tục và thực hiện xây dựng căn nhà trên lô đất (nếu có).
  2. Các khoản chi phí lắp đặt thiết bị và sử dụng dịch vụ điện, nước, viễn thông và các dịch vụ tiện ích khác mà Bên mua sử dụng. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung cấp dịch vụ.

1. **Tiến độ thanh toán**

Bên Mua thanh toán 100% giá trị hợp đồng cho Bên Bán theo tiến độ như sau:

${final\_table\_l}

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN MUA**  *Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký* | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**  **TỔNG GIÁM ĐỐC**  **TRẦN THANH AN** |

**PHỤ LỤC SỐ 02**

*(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số: ${zone\_bid}/${zone\_type}/ĐDTL/HĐCNQSDĐ*

*ký ngày ${day} / ${month} / ${year})*

CÁC KHOẢN THANH TOÁN KHÁC NGOÀI GIÁ BÁN

1. Thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bên Mua đồng ý chịu trách nhiệm nộp các khoản phí và lệ phí sau:

- Lệ phí trước bạ: 0,5% Giá bán lô đất thể hiện trong hợp đồng.

- Các chi phí, lệ phí phát sinh trong quá trình xin cấp Giấy chứng nhận

Lưu ý: Các mức thuế, phí, lệ phí trên có hiệu lực tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có thể được thay đổi không cần báo trước do sự thay đổi chính sách, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo từng thời điểm không có thông báo trước

2. Phí quản lý hàng tháng và các khoản phí khác

Căn cứ tình hình và nhu cầu thực tế sử dụng, Cư dân có quyền sử dụng các công trình, dịch vụ tiện ích sinh hoạt và các dịch vụ gia tăng khác (nếu có) do Chủ đầu tư/ Doanh Nghiệp Quản Lý cung cấp, bao gồm nhưng không hạn chế ở các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, chăm sóc cảnh quan…, phù hợp với quy định của Chủ đầu tư/Doanh Nghiệp Quản Lý tại từng thời điểm, với mức phí tiện ích chính thức do Chủ đầu tư/Doanh Nghiệp Quản Lý tính toán, quyết định và có thể được điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế và các quy định của pháp luật.

Ngoài ra tùy theo nhu cầu của từng Cư dân, Chủ sở hữu Nhà ở có trách nhiệm đóng góp các khoản phí như dịch vụ điện, nước, truyền hình cáp...

Phí quản lý hàng tháng được tính toán trên cơ sở phù hợp với thực tế, tuân thủ quy định của pháp luật.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN MUA**  *Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký* | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**  **TỔNG GIÁM ĐỐC**  **TRẦN THANH AN** |