

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

Số: Mã sản phẩm/2025/HĐCN-HLC

Giữa

**CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG ĐÔ THỊ
VÀ CÔNG NGHIỆP HLC**

Và

Họ và tên khách hàng : _____

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bắc Ninh, ngày [...] tháng [...] năm 2025

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

Số: Mã sản phẩm/2025/HĐCN-HLC

Căn cứ:

- Bộ luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Quyết định số 1439/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 09/06/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 27/06/2021 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bích Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.
- Giấy phép xây dựng số 1006/GPXD ngày 06/06/2025 của UBND thị xã Việt Yên;
- Giấy chứng nhận đã được cấp ngày ...
- Văn bản số [...] của [...] về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.
- Nhu cầu và khả năng của Hai Bên;

Hai Bên chúng tôi gồm:

1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VÀ CÔNG NGHIỆP HLC**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0109718504 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/7/2021, được sửa đổi bổ sung lần thứ 3 ngày 31/10/2024.
- Địa chỉ: Tầng 3, Toà nhà Udic complex, Đường Hoàng Đạo Thuý, Phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Địa chỉ liên hệ: Tầng 3, Toà nhà Udic complex, Đường Hoàng Đạo Thuý, Phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ: 0946 185 566
- Số tài khoản: [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế: 0109718504
- Người đại diện theo uỷ quyền: [...]
- Chức vụ:
(Theo uỷ quyền số [...] ..)

Và

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

- Tên cá nhân: **ÔNG/BÀ [...]**
- Căn cước công dân/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]; hoặc Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
- Nơi đăng ký cư trú: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...]
- Địa chỉ Email (nếu có): [...]
- Số tài khoản (nếu có): [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế (nếu có): [...]

và

- Tên cá nhân: **ÔNG/BÀ [...]**
- Căn cước công dân: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...], hoặc

Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]

- Nơi đăng ký cư trú: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...]
- Địa chỉ Email: [...]
- Số tài khoản (nếu có): [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế (nếu có): [...]

hoặc

- Tên tổ chức: [...]
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [...] do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh/Thành phố [...] cấp lần đầu ngày [...].
- Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền: [...]
(Theo Giấy ủy quyền số [...] ngày .../.../... của [...])
- Chức vụ: [...]
- Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Chứng minh nhân dân/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
- Địa chỉ: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...] Fax (nếu có) : [...]
- Số tài khoản: [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế: [...]

(Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng, sau đây được gọi chung là "**Các Bên**" hoặc "**Hai Bên**" và được gọi riêng là "**Bên**").

Bên Nhận Chuyển Nhượng công nhận rằng trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Nhận Chuyển Nhượng trong Hợp Đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng đều là nghĩa vụ liên đới và Bên Chuyển Nhượng không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Nhận Chuyển Nhượng nhưng Bên Chuyển Nhượng có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ ủy quyền cho Ông/bà [...] trên đây làm đại diện để giao dịch, tiếp nhận thông tin với Bên Chuyển Nhượng liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Hợp Đồng này.

Không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, trong trường hợp mà theo yêu cầu của Pháp luật phải có đầy đủ chữ ký của tất cả những người thuộc Bên Nhận Chuyển Nhượng, bao gồm cả trường hợp cả vợ và chồng phải ký kết mọi văn bản giấy tờ cần thiết, thì từng người thuộc Bên Nhận Chuyển Nhượng ký vào đây đủ, hoặc phải thực hiện quy trình ủy quyền theo quy định của Pháp luật hiện hành để người được ủy quyền thực hiện việc ký kết.

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:

- a) Diện tích: *[điền diện tích theo Giấy chứng nhận đã cấp]* **m²** (Bằng chữ: ... mét vuông) (“**Diện tích Thửa Đất**”).
- b) Địa chỉ: [...].
- c) Thửa Đất số: [...].
- d) Tờ bản đồ số: [...].
- e) Hình thức sử dụng:
 - Sử dụng riêng: [...] m².
 - Sử dụng chung: [...] m².
- f) Mục đích sử dụng: Đất ở tại [...].
- g) Thời hạn sử dụng: [...].
- h) Nguồn gốc sử dụng: [...].
- i) Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ tuân thủ các quy định hạn chế về quyền sử dụng đất đối với Thửa Đất nhận chuyển nhượng theo quy định của Hợp Đồng và quy định của Pháp luật.

1.2. Các chỉ tiêu về xây dựng của Thửa Đất (nếu có) như sau:

- a) Mật độ xây dựng: [...] %.
- b) Số tầng cao của công trình xây dựng: 5 tầng
- c) Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: [...] m
- d) Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được phê duyệt: Theo quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 18/06/2021 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới mới Bích Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

1.3. Các nội dung, thông tin khác

- a) Tuân thủ Nội Quy của Khu dân cư, Tuân thủ Nội Quy Xây Dựng trong quá trình hoàn thiện Nhà Ở và các quy định của cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương áp dụng chung cho địa giới hành chính.
- b) Khi xây dựng, hoàn thiện Nhà Ở, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thực hiện đặt cọc cho Bên Chuyển Nhượng theo quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG

- 2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là [...] **đồng** (Bằng chữ: [...] đồng) (“**Giá Chuyển Nhượng**”).

Giá Chuyển Nhượng được tính theo Đơn giá chuyển nhượng là [...] **đồng/1m²** (Bằng chữ: [...] đồng trên một mét vuông) x (nhân) Diện tích Thửa Đất nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 của Hợp Đồng.

Giá Chuyển Nhượng đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, Thuế VAT (nếu Bên Chuyển Nhượng thuộc diện phải nộp Thuế VAT); trong đó:

- a) Giá Chuyển Nhượng chưa bao gồm Thuế VAT là [...] **đồng** (Bằng chữ: [...] đồng);
- b) Thuế VAT là [...] **đồng** (Bằng chữ: ... đồng).

- 2.2. Giá Chuyển Nhượng quy định tại Khoản 2.1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc sang tên Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm thanh toán;
- b) Các chi phí khác, Hai Bên thống nhất, Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm như sau:
 - Nộp/thanh toán Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và nghĩa vụ tài chính hàng năm theo thông báo của Cơ Quan Có Thẩm Quyền kể từ ngày bàn giao Thửa Đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc ngày Bên Nhận Chuyển Nhượng được xác định là đã nhận bàn giao Thửa Đất theo quy định của Hợp Đồng;
 - Thanh toán toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh phải nộp theo quy định của Pháp luật khi Bên Nhận Chuyển Nhượng chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình nhà ở xây dựng trên đất (nếu có); và
 - Các khoản chi phí, lệ phí, thuế khác (nếu có) nằm ngoài thành phần Giá Chuyển Nhượng sẽ do Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm chi trả.

- 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 và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích hàng tháng như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình, gửi/trông giữ xe, thu gom rác thải,... cho nhà cung cấp dịch vụ.

- 2.4. Giá chuyển nhượng có thể thay đổi, điều chỉnh trong trường hợp: Khi có sự thay đổi của Pháp luật mà Thuế VAT phải nộp cao hoặc thấp hơn tại thời điểm ký Hợp Đồng.

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

- 3.1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định Pháp luật. Thông tin về tài khoản Ngân hàng của Bên Chuyển Nhượng được nêu tại phần đầu Hợp đồng hoặc tại một thông báo bằng văn bản của Bên Chuyển Nhượng về một tài khoản khác được chỉ định tại từng thời điểm và thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng ít nhất bảy (07) ngày trước ngày đến hạn thanh toán.
- 3.2. Thời hạn thanh toán: Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng đầy đủ Giá Chuyển Nhượng theo tiến độ, thời hạn được quy định tại Phụ lục số 02 của Hợp Đồng này.
- 3.3. Các nội dung thỏa thuận khác:
- a) Thời điểm xác định Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản của Bên Nhận Chuyển Nhượng đã được ghi có vào tài khoản của Bên Chuyển Nhượng.
 - b) Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng theo quy định tại Khoản 3.2 nêu trên ngay cả khi nhận hoặc không nhận được thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Chuyển Nhượng. Bên Nhận Chuyển Nhượng không được coi việc nhận hoặc không nhận được hoặc chậm nhận được thông báo thanh toán là lý do để trì hoãn/chậm hoặc không hoàn thành việc thanh toán đúng, đủ Giá Chuyển Nhượng cho Bên Chuyển Nhượng theo quy định tại Khoản 3.2 Điều này.
 - c) Trong trường hợp ngày thanh toán cuối cùng trùng vào chủ nhật hoặc ngày lễ theo quy định của Pháp luật hiện hành, ngày thanh toán được tính vào ngày làm việc kế tiếp của ngày nghỉ hoặc ngày lễ đó.
 - d) Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên hoàn toàn do Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu. Bên Nhận Chuyển Nhượng đảm bảo rằng Bên Chuyển Nhượng luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này.

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

- 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) (sau đây gọi tắt là “**Giấy Chứng Nhận**”). Để làm rõ, đối với Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Chuyển Nhượng, Bên Chuyển Nhượng sẽ bàn giao cho Bên Nhận Chuyển Nhượng 01 (một) bản sao đóng dấu Bên Chuyển Nhượng sau khi Hai Bên ký Hợp Đồng này. Đối với Giấy Chứng Nhận đã được đăng ký quyền sử dụng đất sang tên Bên Nhận Chuyển Nhượng, Bên Chuyển Nhượng sẽ bàn giao cho Bên Nhận Chuyển Nhượng sau khi Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng đầy đủ: 100% Giá Chuyển Nhượng, tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) và các khoản tiền phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng này.
 - Bản sao các giấy tờ khác theo thoả thuận: được thực hiện theo văn bản thoả thuận riêng của Hai Bên (nếu có), vào từng thời điểm.
- c) Bàn giao trên thực địa:

Bên Chuyển Nhượng sẽ bàn giao Thửa Đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng trong vòng 07 (bảy) **ngày làm việc** kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc theo thời hạn khác dài hơn nêu tại Thông báo bàn giao (“**Thời Hạn Bàn Giao**”). Điều kiện bàn giao là sau khi Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng, bao gồm không giới hạn ở việc thanh toán tối thiểu **95%** (chín mươi lăm phần trăm) Giá Chuyển Nhượng, cùng các khoản tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) và các khoản phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng. Việc bàn giao được lập thành Biên bản bàn giao và được ký hợp lệ và đóng dấu (áp dụng với pháp nhân) bởi người có thẩm quyền của Hai Bên.

Để làm rõ, Bên Chuyển Nhượng sẽ tiến hành bàn giao trên thực địa Thửa Đất và các điểm đầu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước cho Bên Nhận Chuyển Nhượng. Thời gian, địa điểm, trình tự, thủ tục bàn giao Thửa Đất trên thực địa được nêu tại Thông báo bàn giao của Bên Chuyển Nhượng gửi Bên Nhận Chuyển Nhượng.

- d) Thông báo bàn giao phải ghi rõ các nội dung sau:
- (i) Thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao và đầu mối liên hệ;
 - (ii) Khoản tiền phải trả trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, tùy từng trường hợp, bao

gồm nhưng không giới hạn bởi:

- Tất cả các khoản tiền đến hạn mà Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này tính đến Ngày Bàn Giao Thực Tế, tùy từng trường hợp;
- Các Khoản Lãi Quá Hạn (nếu có);
- Dự tính khoản thuế, phí, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng phù hợp quy định pháp luật và phí thủ tục theo quy định pháp luật.

Các nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng hoặc thay đổi do bất kỳ sai sót nào của Bên Chuyển Nhượng trong khi ước tính bất kỳ phần nào của khoản tiền phải trả khi bàn giao được nêu trong Thông báo bàn giao.

- e) Trong Thời Hạn Bàn Giao, Bên Nhận Chuyển Nhượng (hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Nhận Chuyển Nhượng) có trách nhiệm có mặt tại Thửa Đất để thực hiện thủ tục nhận bàn giao trên thực địa và ký Biên bản bàn giao. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng (hoặc người được Bên Nhận Chuyển Nhượng ủy quyền hợp pháp) không có mặt để nhận bàn giao Thửa Đất theo Thông báo bàn giao của Bên Chuyển Nhượng hoặc không ký nhận Biên bản bàn giao (ngoại trừ trường hợp bàn giao không đúng vị trí Thửa Đất hoặc các trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng được từ chối nhận bàn giao do Bên Chuyển Nhượng vi phạm quy định tại Hợp Đồng) thì vào ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao, Bên Nhận Chuyển Nhượng công nhận là đã chính thức nhận bàn giao Thửa Đất và Bên Chuyển Nhượng được công nhận là đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao theo Hợp Đồng. Ngoài ra, việc từ chối nhận bàn giao hoặc không thực hiện thủ tục ký Biên bản bàn giao Thửa Đất như vậy sẽ được coi là Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 7 và các điều khoản khác của Hợp Đồng này.
- f) Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên bản bàn giao (hoặc từ ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao nêu tại điểm d, Khoản 4.1 Điều này), Bên Nhận Chuyển Nhượng có quyền quản lý, sử dụng và chịu mọi chi phí, trách nhiệm có liên quan đến Thửa Đất.
- g) Các bên thống nhất:

Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng trì hoãn bất kỳ khoản thanh toán nào theo quy định tại Phụ Lục 02, tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) và các khoản phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng này vì bất kỳ lý do nào thì Bên Chuyển Nhượng, với toàn quyền quyết định, có thể trì hoãn Ngày Bàn Giao trong một khoảng thời gian bằng khoảng thời gian mà bất kỳ khoản thanh toán bị trì hoãn, và sự chậm trễ này không ảnh hưởng đến bất kỳ

biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Chuyển Nhượng có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng này.

4.2. Đăng ký quyền sử dụng đất:

- a) Bên Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng tại Cơ Quan Có Thẩm Quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.
- b) Trong thời hạn 60 (Sáu mươi) ngày kể từ ngày Hợp Đồng này được ký kết và Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng này, Bên Chuyển Nhượng có trách nhiệm thực hiện thủ tục 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 liên quan đến Đăng ký quyền sử dụng đất:

- a) Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Chuyển Nhượng mà Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc một thời hạn khác dài hơn quy định tại thông báo mà Bên Nhận Chuyển Nhượng không nộp đầy đủ các giấy tờ và/hoặc không nộp/thanh toán các khoản phí, lệ phí theo thông báo thì Bên Nhận Chuyển Nhượng, tại đây, đồng ý tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng 100% (một trăm phần trăm) Giá Chuyển Nhượng, tiền phạt/tiền lãi chậm thanh toán phát sinh (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Hợp Đồng trước khi Bên Chuyển Nhượng bàn giao hồ sơ pháp lý cho Bên Nhận Chuyển Nhượng để Bên Nhận Chuyển Nhượng tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa Đất của mình
- b) Sau khi, Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn thành thanh toán các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 2, Điều 3 và các điều khoản khác của Hợp Đồng và đồng thời đã hoàn tất các thủ tục nhận bàn giao Thửa Đất, Bên Chuyển Nhượng sẽ hướng dẫn Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn chỉnh hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
- c) Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng thông báo hoặc thời hạn khác dài hơn được quy định tại thông báo, Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm hoàn chỉnh và nộp hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất nộp cho Bên Chuyển Nhượng.

- d) Hai Bên đồng ý rằng, khi Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn chỉnh và nộp đầy đủ hồ sơ trong thời hạn đã thống nhất tại Điểm b Khoản này, Bên Chuyển Nhượng sẽ nộp hồ sơ để xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

Bên Nhận Chuyển Nhượng hiểu rằng việc xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất và hướng dẫn, quá trình thực hiện thủ tục của Cơ Quan Có Thẩm Quyền nên thủ tục và tiến độ/thời gian xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất hoàn toàn phụ thuộc vào Cơ Quan Có Thẩm Quyền, việc chậm trễ trong việc xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất không phải do lỗi của Bên Chuyển Nhượng.

- e) Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ phối hợp với Bên Chuyển Nhượng bao gồm cả việc có mặt tại các Cơ Quan Có Thẩm Quyền (nếu cần thiết) hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tham gia trong các buổi họp, làm việc với các Cơ Quan Có Thẩm Quyền, cung cấp các văn bản và giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu, và phải ký và hoàn tất và/hoặc có được mọi văn bản giấy tờ cũng như thực hiện bất kỳ và tất cả các công việc mà Bên Chuyển Nhượng cho là cần thiết hoặc nên thực hiện để Bên Chuyển Nhượng tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.
- f) Trường hợp thời hạn Điểm (b) Khoản 4.2 Điều này tự động được kéo dài tương ứng do lỗi của Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng tự mình chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất và Bên Chuyển Nhượng sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất bị chậm trễ:
- Trường hợp Cơ Quan Có Thẩm Quyền yêu cầu sửa đổi bổ sung hồ sơ của Bên Nhận Chuyển Nhượng do lỗi của Bên Nhận Chuyển Nhượng thì thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất sẽ được coi là bắt đầu từ ngày Bên Nhận Chuyển Nhượng bổ sung đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của Cơ Quan Có Thẩm Quyền cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.
 - Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng và/hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Chuyển Nhượng thì Bên Chuyển Nhượng không chịu trách nhiệm về việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

Trong trường hợp này, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải chịu phạt và bồi thường thiệt hại phát sinh cho Bên Chuyển Nhượng. Bên Chuyển Nhượng chỉ cung cấp hồ sơ để Bên Nhận Chuyển Nhượng tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận

quyền sử dụng đất sau khi Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng đầy đủ các khoản tiền còn phải thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

- g) Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết, nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng có nhu cầu tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp và nhận Giấy Chứng Nhận thì Bên Nhận Chuyển Nhượng phải gửi văn bản đề nghị (theo mẫu do Bên Chuyển Nhượng cung cấp) cho Bên Chuyển Nhượng, đồng thời Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng toàn bộ các nghĩa vụ tài chính còn phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Giá Chuyển Nhượng còn lại, tiền phạt, tiền lãi chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại,...) trước khi nhận từ Bên Chuyển Nhượng các văn bản/hồ sơ cần thiết để tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp, Bên Nhận Chuyển Nhượng tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, Bên Chuyển Nhượng được miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất được theo quy định của pháp luật hoặc ý kiến và/hoặc quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền, trừ trường hợp do lỗi của Bên Chuyển Nhượng;

- h) Hai Bên cùng đồng ý rằng: Bất kỳ và tất cả các loại thuế, phí, lệ phí (kể cả lệ phí trước bạ) phát sinh liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất sẽ do Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm thanh toán. Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng tất cả các khoản chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất theo thông báo cụ thể của Bên Chuyển Nhượng trước khi nhận Giấy Chứng Nhận.
- i) Bên Chuyển Nhượng chỉ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng sau khi Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định của Hợp Đồng và nộp các khoản chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu của Cơ Quan Có Thẩm Quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác phát sinh trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất.
- j) Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng ủy quyền cho một bên thứ ba để nhận Giấy Chứng Nhận, Bên Chuyển Nhượng chỉ có nghĩa vụ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho bên được ủy quyền nếu bên được ủy quyền đã nộp cho Bên Chuyển Nhượng một bản gốc Giấy ủy quyền/Văn bản ủy quyền được xác lập hợp lệ (được công chứng hoặc chứng thực) theo quy định của pháp luật và giấy tờ nhân thân của bên được ủy quyền để kiểm tra.
- k) Trường hợp theo thỏa thuận giữa Các Bên, Giấy Chứng Nhận được bàn giao cho ngân hàng, tổ chức tín dụng thì Bên Chuyển Nhượng sẽ bàn giao Giấy Chứng

Nhận cho ngân hàng, tổ chức tín dụng theo thỏa thuận giữa Hai Bên sau khi Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định của Hợp Đồng.

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

- 5.1. Về trách nhiệm nộp thuế theo quy định: Mỗi Bên có trách nhiệm nộp thuế thuộc nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.
- 5.2. Về trách nhiệm nộp phí, lệ phí theo quy định: Mỗi Bên có trách nhiệm nộp phí, lệ phí và các khoản chi phí thuộc nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của Pháp luật.
- 5.3. Hai Bên thống nhất:

Bên Nhận Chuyển Nhượng uỷ quyền và Bên Chuyển Nhượng thay mặt Bên Nhận Chuyển Nhượng nộp cho Nhà nước lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa Đất (cấp Giấy Chứng Nhận) cho Bên Nhận Chuyển Nhượng thì Bên chuyển nhượng sẽ tạm tính toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật và chi phí dịch vụ mà Bên Nhận Chuyển Nhượng sử dụng được cung cấp thông qua Bên Chuyển Nhượng (hoặc đơn vị được Bên Chuyển Nhượng chỉ định) và thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng tại Thông báo bàn giao đất hoặc thông báo khác để Bên Nhận Chuyển Nhượng biết và thực hiện thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng trước khi Bên Chuyển Nhượng thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp, Cơ quan nhà nước thông báo chính thức các khoản thuế, phí, lệ phí đến Bên Nhận Chuyển Nhượng mà lớn hơn các khoản thuế, phí, lệ phí Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng thì Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm thanh toán đủ phần chênh lệch cho Bên Chuyển Nhượng trước khi nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận.

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 (bao gồm Giá Chuyển Nhượng và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ phải thanh

toán cho Bên Chuyển Nhượng theo quy định của Hợp Đồng), trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác;

- e) Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường mọi thiệt hại phát sinh khi Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc quy định của pháp luật;
- f) Được quyền bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của Thửa Đất và có quyền từ chối bàn giao Thửa Đất chuyển nhượng cho đến khi Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng đầy đủ Giá Chuyển Nhượng, tiền phạt, tiền lãi chậm thanh toán phát sinh (nếu có), các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) và hoàn tất các nghĩa vụ theo thỏa thuận, quy định của Hợp Đồng này;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng và/hoặc quy định của Pháp luật;
- h) Có quyền từ chối chấp thuận hồ sơ thiết kế thi công nhà ở xây dựng trên Thửa Đất của Bên Nhận Chuyển Nhượng khi hồ sơ thiết kế thi công không phù hợp với Mẫu nhà, quy hoạch được duyệt;
- i) Từ chối bàn giao hồ sơ để Bên Nhận Chuyển Nhượng tự đi làm xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất cho đến khi Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- j) Được quyền yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định của Pháp luật;
- k) Có quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình theo Hợp Đồng cho Bên thứ ba hoặc sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này như một biện pháp bảo đảm cho bên thứ ba khác mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Nhận Chuyển Nhượng với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc bảo đảm đó không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích cơ bản của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng;
- l) Có quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự án theo quy định của Pháp luật mà không cần phải có thêm bất kỳ sự chấp thuận nào của Bên Nhận Chuyển Nhượng với điều kiện việc chuyển nhượng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích cơ bản của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này;
- m) Được miễn trách nhiệm đối với các khiếu nại, khiếu kiện về những vấn đề liên quan phát sinh từ các dịch vụ mà Bên Nhận Chuyển Nhượng ký hợp đồng trực tiếp với các bên cung cấp dịch vụ (như: điện, nước, vệ sinh, viễn thông, ...);
- n) Bên Chuyển Nhượng được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Nhận Chuyển Nhượng có liên quan đến

việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Nhận Chuyển Nhượng sử dụng Thửa Đất, trừ trường hợp do lỗi của Bên Chuyển Nhượng. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Nhận Chuyển Nhượng làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Chuyển Nhượng hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công của Dự Án thì Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Chuyển Nhượng và Bên Chuyển Nhượng được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và được quyền áp dụng các chế tài theo quy định tại Hợp Đồng này;

- o) Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện đúng và đầy đủ quy định tại Hợp Đồng;
- p) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao tương ứng với số ngày chậm thanh toán.
- q) Các quyền khác của Bên Chuyển Nhượng theo quy định của Hợp Đồng 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) Bàn giao đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- c) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai 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 xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất hoặc các trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng tự thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất được quy định trong Hợp Đồng;
- d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- f) Cung cấp điểm đầu nối điện, nước sinh hoạt đến ranh giới Thửa đất và hướng dẫn Bên Nhận Chuyển Nhượng ký hợp đồng điện, nước với đơn vị cung cấp, quản lý điện, nước;
- g) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng 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 (trừ các trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng tự thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất được quy định trong Hợp Đồng);
- d) Yêu cầu Bên Chuyển Nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Chuyển Nhượng gây ra;
- e) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên Chuyển Nhượng;
- f) Yêu cầu Bên Chuyển Nhượng hỗ trợ thủ tục thế chấp Thửa Đất đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng có nhu cầu thế chấp Thửa Đất tại tổ chức tín dụng.
- g) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

6.2.2. Nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng:

- a) Thanh toán tiền cho Bên Chuyển Nhượng 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, Mẫu nhà và quy hoạch được duyệt. Để làm rõ, Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm/nghĩa vụ xây dựng nhà ở tuân theo hồ sơ thiết kế được Bên Chuyển Nhượng cung cấp, phù hợp với quy hoạch chi tiết của Dự Án, quy định quản lý xây dựng và theo quy định của Pháp luật.
- d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- e) Đảm bảo mọi thỏa thuận của Bên Nhận Chuyển Nhượng với Ngân hàng và/hoặc Bên thứ ba phải phù hợp với các thỏa thuận tại Hợp Đồng này. Bên Chuyển Nhượng không có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận của Bên Nhận Chuyển Nhượng với Ngân hàng và/hoặc Bên thứ ba.
- f) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của Dự Án phù hợp với Nội quy, quyết định của Chủ Đầu Tư/Bên Chuyển Nhượng tại từng thời điểm. Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán phí gửi/trông giữ xe cho Bên Chuyển Nhượng hoặc đơn vị được Bên Chuyển Nhượng chỉ định quản lý khu đỗ xe, đồng thời phải tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định về đỗ xe do Bên Chuyển Nhượng hoặc đơn vị được Bên Chuyển Nhượng chỉ định quản lý khu đỗ xe ban hành.
- g) Nhận bàn giao Thửa đất theo đúng Thời Hạn Bàn Giao quy định tại Hợp Đồng;

- h) Có trách nhiệm phối hợp với Bên Chuyển Nhượng và cung cấp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ liên quan để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất theo hướng dẫn và yêu cầu của Bên Chuyển Nhượng;
- i) Tự chịu trách nhiệm làm việc, ký kết hợp đồng lắp đặt và sử dụng điện, nước, thu gom rác thải, ... và có trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền điện, nước, thu gom rác thải, ... cho các đơn vị cung cấp dịch vụ;
- j) Có nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nộp thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ khác với Nhà nước liên quan đến việc sử dụng Thửa Đất kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng bàn giao Thửa Đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;
- k) Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng bị thất lạc, làm hỏng bản gốc Hợp Đồng này, các Phụ lục, chứng từ thanh toán (“chứng từ”) do Bên Chuyển Nhượng cấp thì sẽ được Bên Chuyển Nhượng cấp lại bản sao của những giấy tờ đó để Bên Nhận Chuyển Nhượng lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, trường hợp này Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thanh toán Phí phát sinh theo yêu cầu của Bên Chuyển Nhượng (nếu có) đồng thời Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với mọi vấn đề phát sinh từ sự mất mát, thất lạc chứng từ này;
- l) Có trách nhiệm tuân thủ Nội quy xây dựng do Bên Chuyển Nhượng ban hành từng thời điểm và gửi đến Bên Nhận Chuyển Nhượng và/hoặc Quy định về quản lý xây dựng do Cơ quan có thẩm quyền ban hành (**“Nội quy xây dựng”**);
- m) Hợp tác với Bên Chuyển Nhượng thông qua việc có mặt hoặc cử đại diện theo ủy quyền tham dự các cuộc gặp với Cơ Quan Có Thẩm Quyền, cung cấp chính xác và đúng hạn các giấy tờ, tài liệu cần thiết theo yêu cầu, ký các tài liệu và thỏa thuận liên quan theo yêu cầu hợp lý của Bên Chuyển Nhượng hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- n) Tuân thủ quy định các Nội quy xây dựng được ban hành tại từng thời điểm.
- o) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.

ĐIỀU 7. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

7.1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm trễ thanh toán Giá Chuyển Nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- a) Quá thời hạn 03 (Ba) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán theo quy định tại Điều 3, Phụ lục số 02 và/hoặc đến hạn phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng mà Bên Nhận Chuyển Nhượng không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ (chỉ thanh toán được một phần) số tiền đến hạn phải thanh toán thì ngoài số tiền gốc phải thanh toán Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo mức lãi

suất là 0,05%/ngày (Không phẩy không năm phần trăm trên một ngày) trên số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu (i) thời gian chậm thanh toán của mỗi đợt thanh toán đến hạn vượt quá 05 (Năm) ngày, và/hoặc (ii) tổng lũy kế thời gian Bên Nhận Chuyển Nhượng trễ hạn thanh toán của tất cả các khoản tiền theo đợt/lần thanh toán đến hạn theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 3 của Hợp Đồng vượt quá 10 (Mười) ngày thì Bên Chuyển Nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không bị phạt, không bị coi là vi phạm Hợp Đồng. Theo quyền quyết định của Bên Chuyển Nhượng, Hợp Đồng sẽ chấm dứt hiệu lực vào ngày được nêu tại **“Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng”** do Bên Chuyển Nhượng gửi Bên Nhận Chuyển Nhượng.

Trong trường hợp này, Bên Chuyển Nhượng được quyền chuyển nhượng Thửa Đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng Mới mà không cần có sự đồng ý của Bên Nhận Chuyển Nhượng nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Nhận Chuyển Nhượng biết trước ít nhất 30 (Ba mươi) ngày. Bên Chuyển Nhượng sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:

- (i) Khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a Khoản này; và
 - (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng với mức là 8% (Tám phần trăm) tổng Giá Chuyển Nhượng (chưa tính Thuế VAT, nếu có); và
 - (iii) Khoản tiền bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh mà Bên Chuyển Nhượng phải chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: tiền phí môi giới bán hàng của giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng; tiền phí môi giới bán hàng của giai đoạn tìm khách mua mới; ...) trong mọi trường hợp không thấp hơn 30% (Ba mươi phần trăm) tổng Giá Chuyển Nhượng (chưa tính Thuế VAT, nếu có).
- c) Trường hợp Bên Chuyển Nhượng bán Thửa Đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng Mới, Bên Nhận Chuyển Nhượng thừa nhận, đồng ý rằng Bên Chuyển Nhượng sẽ chỉ hoàn trả lại Bên Nhận Chuyển Nhượng khoản tiền Bên Chuyển Nhượng đã nhận từ Bên Nhận Chuyển Nhượng khi và chỉ khi (i) việc bán Thửa Đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng Mới đã hoàn thành và Bên Chuyển Nhượng đã nhận đủ số tiền thanh toán Giá Chuyển Nhượng từ Bên Nhận Chuyển Nhượng Mới; và (ii) sau khi trừ đi những khoản tiền và chi phí thuộc trách nhiệm, nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng tại điểm (b) nêu trên.

7.2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Chuyển Nhượng chậm trễ bàn giao đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng như sau:

- a) Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán đúng, đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giá Chuyển Nhượng) và các khoản tiền khác (nếu có) theo

tiền độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 07 (Bảy) ngày, kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng phải bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng mà Bên Chuyển Nhượng vẫn chưa bàn giao đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng thì Bên Chuyển Nhượng phải thanh toán cho Bên Nhận Chuyển Nhượng khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng và được tính từ ngày liền kề sau ngày kết thúc thời hạn phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Chuyển Nhượng bàn giao đất thực tế cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

- b) Nếu Bên Chuyển Nhượng chậm bàn giao đất quá 30 (Ba mươi) ngày, kể từ ngày sau ngày kết thúc thời hạn phải bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng (bao gồm hết thời gian gia hạn, nếu có) thì Bên Nhận Chuyển Nhượng có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao đất mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều này.

Thời gian thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Nhận Chuyển Nhượng là 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền đơn phương chấm dứt theo quy định tại điểm này. Quá thời hạn 30 (Ba mươi) ngày, nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng không thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng (không có thông báo đơn phương chấm dứt gửi Bên Chuyển Nhượng hoặc Bên Chuyển Nhượng nhận được thông báo sau thời hạn 30 (Ba mươi) ngày) thì Bên Nhận Chuyển Nhượng được xem là tiếp tục thực hiện Hợp Đồng. Trong trường hợp này, thời hạn bàn giao Thửa Đất được tự động được gia hạn tương ứng kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao Thửa Đất 30 (ba mươi) ngày nêu trên. Các quyền và nghĩa vụ gắn với thời điểm bàn giao được tính theo thời điểm bàn giao mới và các khoản phạt, bồi thường do chậm bàn giao trước đây đều được miễn trừ cho Bên Chuyển Nhượng.

- c) Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Chuyển Nhượng trước 07 (bảy) ngày kể từ ngày dự định chấm dứt Hợp Đồng. Hợp Đồng sẽ chấm dứt hiệu lực vào ngày theo thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Nhận Chuyển Nhượng. Trong trường hợp này, Bên Chuyển Nhượng sẽ thanh toán cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các khoản tiền dưới đây sau khi đã khấu trừ các khoản tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng theo quy định tại Hợp Đồng này (nếu có):
- (i) Khoản tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng (hoàn trả nguyên giá trị khoản thanh toán này và không tính lãi);
 - (ii) Khoản tiền lãi theo quy định tại điểm a Khoản này tính từ ngày liền sau ngày kết thúc thời hạn bàn giao Thửa Đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng đến

trước ngày Bên Chuyển Nhượng thanh toán/trả cho Bên Nhận Chuyển Nhượng số tiền đã nhận thanh toán nhưng tối đa không quá 30 (Ba mươi) ngày;

- (iii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng với mức là 8% (Tám phần trăm) số tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng (chưa tính Thuế VAT, nếu có) (không bao gồm số tiền được ngân hàng giải ngân theo chương trình hỗ trợ lãi suất/tru đãi tài chính của Bên Chuyển Nhượng).

Hai Bên thống nhất, ngoài số tiền phải trả Bên Nhận Chuyển Nhượng khi Hợp Đồng bị chấm dứt nêu trên, Bên Chuyển Nhượng không phải thanh toán cho Bên Nhận Chuyển Nhượng thêm bất kỳ tiền nào khác. Và chế tài tại Điểm này là chế tài duy nhất được áp dụng cho Bên Chuyển Nhượng trong trường hợp này và Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý rằng Bên Nhận Chuyển Nhượng không có quyền nhận bất kỳ khoản thanh toán nào khác.

- 7.3. Trường hợp đến thời hạn nhận bàn giao Thửa Đất theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng mà Bên Nhận Chuyển Nhượng (hoặc người được Bên Nhận Chuyển Nhượng ủy quyền hợp pháp) không đến nhận bàn giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp bàn giao không đúng vị trí Thửa Đất) thì Bên Chuyển Nhượng có quyền:

- a) Xem như Bên Nhận Chuyển Nhượng đã nhận bàn giao đất theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng và yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện nghĩa vụ thanh toán mọi khoản tiền/nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán phát sinh; Và
- b) Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý đây là trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng tự đi làm Giấy Chứng Nhận Thửa Đất và Bên Chuyển Nhượng có quyền yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán số tiền còn lại của đợt thanh toán cuối cùng tại Phụ lục 02 trong thời gian yêu cầu. Trường hợp, Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm thanh toán sẽ bị áp dụng chế tài quy định tại Khoản 7.1 Điều 7.
- c) Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không thực hiện ký kết Biên bản bàn giao đất, không thực hiện nộp các hồ sơ liên quan cần thiết để cấp Giấy Chứng Nhận và/hoặc vi phạm các nghĩa vụ khác dẫn đến Bên Chuyển Nhượng không nhận được/nhận không đầy đủ/nhận nhưng bị phong tỏa và Bên Chuyển Nhượng không sử dụng được các khoản thanh toán theo quy định Hợp Đồng này của Bên Nhận Chuyển Nhượng thì được coi là Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán và sẽ bị áp dụng chế tài quy định tại Khoản 7.1 Điều 7.

- 7.4. Hai Bên thống nhất, quy định tại Khoản 7.2 Điều này sẽ không được áp dụng nếu việc Bên Chuyển Nhượng không bàn giao đất đúng thời hạn cho Bên Nhận Chuyển Nhượng có nguyên nhân do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng mà Bên Chuyển Nhượng không thể lường trước được, với điều kiện Bên Chuyển Nhượng đã có văn bản thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng về Sự Kiện Bất Khả Kháng trước đó. Trong trường hợp này, ngày bàn giao sẽ được lùi thêm một khoảng

thời gian bằng thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng để Bên Chuyển Nhượng khắc phục các hậu quả do Sự Kiện Bất Khả Kháng đó gây ra.

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.

8.2. Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Quyền sử dụng đất nhận 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 xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;
- e) Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết mình có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa Đất theo quy định của pháp luật Việt Nam và sẽ thực hiện các hành động cần thiết và ký các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo hiệu lực của Hợp Đồng;
- f) Trong thời gian hiệu lực và quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết tự chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng và tranh chấp giữa Bên Nhận Chuyển Nhượng và bất kỳ một bên nào khác; đồng thời miễn trừ cho Bên Chuyển Nhượng mọi trách nhiệm liên quan;

- g) Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết bồi thường cho Bên Chuyển Nhượng và sẽ không để Bên Chuyển Nhượng bị tổn hại bởi những khiếu nại, khiếu kiện, mất mát, tổn thất, ... mà Bên Chuyển Nhượng phải gánh chịu do hoặc phát sinh từ việc vi phạm nghĩa vụ, cam kết theo Hợp Đồng của Bên Nhận Chuyển Nhượng.
- 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 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.

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 các nghĩa vụ tài chính bao gồm tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Điểm (a) Khoản 6.2.2 Điều 6 của Hợp Đồng này và Bên Chuyển Nhượng quyết định xử lý theo quy định Khoản 7.1 Điều 7;
 - 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 180 (Một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
 - e) Bên Chuyển Nhượng thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp khác được quy định tại Hợp Đồng hoặc theo quy định của Pháp luật;
 - f) Theo các quyết định/bản án có hiệu lực thi hành của Cơ Quan Có Thẩm Quyền và/hoặc của Tòa án;
 - g) Hai Bên đã hoàn thành các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp Đồng;
 - h) Cá nhân giao kết Hợp Đồng chết, pháp nhân giao kết Hợp Đồng chấm dứt tồn tại mà không có cá nhân, pháp nhân được công nhận thừa kế hợp pháp để tiếp tục thực hiện Hợp Đồng;

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

9.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng:

- a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a, g, i Khoản 9.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo văn bản thỏa thuận ký giữa Hai Bên hoặc theo quy định của pháp luật;
- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b, c, e Khoản 9.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 9 của Hợp Đồng;
- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d Khoản 9.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện như sau: Bên Chuyển Nhượng sẽ hoàn trả lại cho Bên Nhận Chuyển Nhượng số tiền còn lại của khoản tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng theo quy định của Hợp Đồng (không tính lãi số tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán) sau khi đã trừ đi các khoản phạt, lãi chậm thanh toán và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ phải trả theo quy định của Hợp Đồng hoặc theo quy định của pháp luật tại thời điểm Hợp Đồng bị chấm dứt;
- d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm f Khoản 9.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo nội dung của quyết định, bản án do Cơ Quan Có Thẩm Quyền hoặc Tòa án ban hành;
- e) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm h Khoản 9.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện như sau: Khoản tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng đã chuyển cho Bên Chuyển Nhượng (nếu có) sẽ được Bên Chuyển Nhượng quản lý và sẽ trả lại cho cá nhân, pháp nhân được công nhận thừa kế hợp pháp (không tính lãi) sau khi trừ đi khoản lãi chậm thanh toán, tiền phạt và tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ phải trả theo quy định Hợp Đồng;
- f) Trong các trường hợp chấm dứt dẫn đến việc Bên Chuyển Nhượng phải hoàn trả tiền cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, thì việc hoàn trả được thực hiện trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày Hai Bên ký Biên bản thanh lý và thống nhất số tiền, thời hạn, và phương thức hoàn trả, trừ trường hợp quy định tại Khoản 7.1 Điều 7.

9.3. Các Bên thống nhất: Khi Hợp Đồng này bị chấm dứt, Hai Bên lập văn bản (dưới hình thức Biên bản/thỏa thuận thanh lý/chấm dứt hợp đồng) để giải quyết việc chấm dứt Hợp Đồng.

Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng chưa ký Biên bản/thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Chuyển Nhượng để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết không sử dụng Hợp Đồng này (gồm phụ lục và các tài liệu kèm theo)

cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định pháp luật và Hợp Đồng này) sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Chuyển Nhượng, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực và Bên Chuyển Nhượng được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan.

Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ/trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

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 (có tuyên bố hoặc không tuyên bố) hoặc thiên tai (hỏa hoạn, lũ, lụt, bão, động đất, ...) 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 (chỉ áp dụng đối với các trường hợp trễ hạn thanh toán, trễ hạn nhận bàn giao và phải cung cấp đầy đủ các giấy tờ xác nhận tình trạng tai nạn, ốm đau do cơ sở y tế nơi Bên Nhận Chuyển Nhượng điều trị cung cấp);
- d) Do dịch bệnh mà buộc Cơ quan Nhà nước phải ban hành văn bản áp dụng các biện pháp khẩn cấp, hạn chế, giãn cách. ...;
- e) Do bạo loạn, phiên loạn hoặc tình trạng khẩn cấp theo xác định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền mà các sự kiện đó ngăn cản Hai Bên thực hiện Hợp Đồng;
- f) Các trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng khác do Pháp luật quy định hoặc theo xác định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền.

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 10.1 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 05 (năm) 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. Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ thực hiện các biện pháp cần thiết để giảm bớt hoặc khắc phục ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng trong thời gian ngắn nhất có thể và cố gắng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Thời gian thực hiện các nghĩa vụ của Hợp Đồng của Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng được kéo dài bằng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc bằng khoảng thời gian hợp lý theo thỏa thuận của Hai Bên (nếu có).
- 10.6. Nếu một trong Hai Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng làm mất khả năng thực hiện Hợp Đồng hoặc do ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng dẫn đến đối tượng của Hợp Đồng không còn hoặc bị trưng mua, trưng thu/trưng dụng hoặc bị hạn chế chuyển nhượng thì một trong Hai Bên có quyền đề nghị chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng và Bên Chuyển Nhượng sẽ hoàn trả lại cho Bên Nhận Chuyển Nhượng số tiền còn lại của số tiền đã nhận sau khi trừ đi khoản lãi chậm thanh toán, tiền phạt và tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán phát sinh trước khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt.

ĐIỀU 11. THÔNG BÁO

- 11.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia: địa chỉ nhận thông báo của mỗi bên được ghi chi tiết tại thông tin Các Bên ở phần đầu của Hợp Đồng này hoặc được cập nhật tại từng thời điểm cho Bên còn lại.
- 11.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm (gửi bưu điện, chuyển phát nhanh), gửi tin SMS, Zalo hoặc gửi bằng thư điện tử (email), trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.
- 11.3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 11.1 và/hoặc Khoản 11.2 và Khoản 11.3 Điều này và trong thời gian như sau:
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

- c) Vào ngày thứ 02 (hai), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - d) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển thư điện tử (Email); gửi tin SMS và Zalo thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng thư điện tử (Email) đến địa chỉ thư điện tử (Email); gửi tin SMS và Zalo đã được đăng ký;
 - e) Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch nói trên sẽ được xem như Bên nhận nhận được vào ngày làm việc kế tiếp.
- 11.4. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
- 11.5. Trường hợp gửi thông báo thông qua chuyển fax hoặc gửi thư điện tử (Email) thì Bên gửi sau đó phải gửi văn bản gốc của thông báo đã gửi cho Bên nhận theo phương thức gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh cho Bên nhận theo địa chỉ đăng ký.

ĐIỀU 12. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 12.1. Xây dựng nhà ở và tuân thủ Nội quy xây dựng:
- a) Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ xây dựng và hoàn thiện công trình (nhà ở) trên Thửa Đất và đưa vào sử dụng theo quy định của Pháp luật. Quá thời hạn theo quy định của Pháp luật, nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng chưa xây dựng hoặc chưa hoàn thành việc xây dựng, đưa công trình vào sử dụng thì Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu mọi trách nhiệm trước Cơ Quan Có Thẩm Quyền và/hoặc bên thứ ba có liên quan, đồng thời Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết bồi thường cho Bên Chuyển Nhượng và sẽ không để Bên Chuyển Nhượng bị tổn hại bởi những khiếu nại, khiếu kiện, mất mát, tổn thất,... mà Bên Chuyển Nhượng phải gánh chịu do hoặc phát sinh từ việc chưa xây dựng và/hoặc chậm xây dựng, hoàn thành đưa vào sử dụng công trình (nhà ở) trên Thửa Đất của Bên Nhận Chuyển Nhượng.
 - b) Trước khi thực hiện xây dựng công trình trên Thửa Đất, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công (kể cả hàng rào) và chỉ được thực hiện sau khi được Bên Chuyển Nhượng chấp thuận bằng văn bản. Tự tổ chức xây dựng Nhà ở theo đúng hồ sơ thiết kế đã được Bên Chuyển Nhượng chấp thuận.
 - c) Trường hợp đất và hạ tầng kỹ thuật của Dự án chưa được bàn giao cho Cơ Quan Nhà Nước: Trước khi tiến hành xây dựng công trình (nhà ở) trên Thửa Đất, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đặt cọc cho Bên Chuyển Nhượng một khoản tiền là

50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để đảm bảo việc xây dựng công trình được thực hiện theo đúng Hợp Đồng và đảm bảo cho việc khắc phục các tổn thất có thể phát sinh. Ngược lại, nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện xây dựng sau khi đất và hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã được Chủ Đầu Tư bàn giao cho Cơ Quan Nhà Nước thì việc thu tiền đặt cọc theo quy định tại điểm này được thực hiện theo quy định của Cơ Quan Nhà Nước địa phương (nếu có).

Số tiền nêu trên sẽ được Chủ Đầu Tư hoàn trả (không tính lãi) sau khi Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn thiện xong công trình và có biên bản xác nhận của Bên Chuyển Nhượng về việc Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện đúng việc xây dựng công trình và không gây ảnh hưởng, thiệt hại đến các công trình hạ tầng của Dự án và các công trình lân cận, đúng hồ sơ thiết kế và quy hoạch được duyệt. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng gây ảnh hưởng, thiệt hại đến các công trình hạ tầng hoặc gây thiệt hại cho Bên Chuyển Nhượng hoặc bên thứ ba, Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ phải khắc phục và/hoặc bồi thường đối với những ảnh hưởng hoặc thiệt hại đó. Trong thời hạn [07] (bảy) ngày kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng những ảnh hưởng hay thiệt hại mà Bên Nhận Chuyển Nhượng không khắc phục/chưa khắc phục xong thì Bên Chuyển Nhượng có quyền chủ động tổ chức khắc phục (đối với những ảnh hưởng, thiệt hại của các công trình hạ tầng) và Bên Chuyển Nhượng có quyền khấu trừ số tiền tương ứng để khắc phục từ khoản tiền đặt cọc của Bên Nhận Chuyển Nhượng. Trường hợp số tiền đặt cọc không đủ thì Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng số tiền còn thiếu phát sinh trong thời hạn Bên Chuyển Nhượng quy định, trường hợp chậm trả Bên Chuyển Nhượng sẽ áp dụng chế tài phạt lãi theo quy định tại Hợp Đồng này.

- d) Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thực hiện nghiêm túc, đầy đủ Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng do Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành, và/hoặc các quy định, nội quy về quản lý xây dựng, quản lý Khu Dân Cư do Bên Chuyển Nhượng và/hoặc đơn vị quản lý vận hành ban hành tại từng thời điểm.

Trong suốt quá trình thi công xây dựng công trình trên Thửa Đất, nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng làm hư hỏng, ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật (như: hệ thống điện; hệ thống cấp nước, thoát nước; điện chiếu sáng; đường giao thông, hè đường; cây xanh, thảm cỏ; vệ sinh môi trường,...) và/hoặc công trình lân cận thì Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và Bên Chuyển Nhượng, đồng thời chịu mọi chi phí về sửa chữa, khôi phục tình trạng ban đầu, khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại.

- e) Bên Nhận Chuyển Nhượng không được thay đổi thiết kế kiến trúc của công trình (nhà ở) so với hồ sơ quy hoạch của Dự Án được Cơ Quan Có Thẩm Quyền phê duyệt và so với thiết kế bản vẽ thi công đã được Bên Chuyển Nhượng chấp thuận.

Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng thi công xây dựng công trình trên Thửa Đất không đúng hồ sơ thiết kế, thỏa thuận xây dựng và quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt thì Bên Nhận Chuyển Nhượng (bằng chi phí của mình) phải thực hiện dỡ bỏ phần vi phạm. Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng không thực hiện dỡ bỏ phần vi phạm, Bên Chuyển Nhượng sẽ phối hợp với cơ quan chức năng có thẩm quyền để dỡ bỏ, mọi chi phí phát sinh cho việc dỡ bỏ, khoản phạt, bồi thường,... do Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán (kể cả khoản phạt đối với Bên Chuyển Nhượng xuất phát từ nguyên nhân Bên Nhận Chuyển Nhượng xây sai thiết kế, quy hoạch), đồng thời Bên Chuyển Nhượng sẽ được miễn trừ mọi trách nhiệm, nghĩa vụ liên quan.

- f) Trong quá trình xây dựng công trình (nhà ở) trên Thửa Đất, Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm hoàn toàn về an toàn, kỹ thuật của công trình, đồng thời phải có biện pháp bảo vệ an toàn cho các công trình khác thuộc Dự Án. Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng gây hư hỏng các công trình hạ tầng hoặc công trình khác thuộc Dự Án thì phải sửa chữa, khôi phục lại nguyên trạng ban đầu hoặc bồi hoàn mọi chi phí khắc phục theo thực tế. Mọi hư hỏng tổn thất do công nhân/nhân sự thực hiện công trình của Bên Nhận Chuyển Nhượng gây ra đều được quy vào trách nhiệm của Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ khắc phục, bồi thường và chi trả mọi chi phí phát sinh.
 - g) Trong quá trình xây dựng công trình trên Thửa Đất, Bên Nhận Chuyển Nhượng tự chịu trách nhiệm làm việc, ký kết hợp đồng lắp đặt và sử dụng điện, nước, thu gom rác thải, ... và có trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền điện, nước, thu gom rác thải, ... cho các đơn vị cung cấp dịch vụ.
 - h) Bên Nhận Chuyển Nhượng và/hoặc tổ chức/cá nhân được Bên Nhận Chuyển Nhượng chọn thi công xây dựng tự chịu trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh có liên quan đến việc thi công xây dựng công trình (nhà ở) trên Thửa Đất với Cơ quan chức năng theo quy định của pháp luật.
- 12.2. Khi chuyển nhượng Thửa Đất cho một bên thứ ba phù hợp quy định pháp luật, Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thông báo cho bên thứ ba nhận chuyển nhượng lại các nội dung của quy định về xây dựng nhà ở và tuân thủ các Nội quy xây dựng quy định tại Hợp Đồng. Trong mọi trường hợp, bên thứ ba nhận chuyển nhượng lại phải chấp nhận và tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Nội quy xây dựng do Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành và/hoặc Nội quy xây dựng do Bên Chuyển Nhượng (Chủ đầu tư Dự án) ban hành tại từng thời điểm (bao gồm các sửa đổi bổ sung).
- 12.3. Hai Bên thống nhất, trường hợp có sai sót trong việc dẫn chiếu, nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán, sai sót chính tả trong Hợp Đồng mà Bên Chuyển Nhượng hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng chứng minh được thông tin, số liệu hoặc việc dẫn chiếu, sai chính tả đó là sai theo các điều khoản của Hợp Đồng hoặc các Phụ lục và/hoặc các văn

bản, thỏa thuận liên quan mà Hai Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin được điều chỉnh.

12.4. **Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Tích Ích Chung**

- a) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự án thuộc sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự án (nếu có) (sau đây được gọi là **“Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Tích Ích Chung”**): Được quy định tại Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự án thuộc sở hữu riêng của Bên Chuyển Nhượng nhưng Bên Chuyển Nhượng đồng ý được dành để sử dụng chung (nếu có): là phần diện tích Bên Chuyển Nhượng, Bên Nhận Chuyển Nhượng, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sử dụng chung và Bên Nhận Chuyển Nhượng thống nhất mình có nghĩa vụ trả phí/tiền theo quy định của Bên Chuyển Nhượng khi sử dụng, đồng thời phải tuân thủ các quy định về sử dụng các phần diện tích, hạng mục công trình này do Bên Chuyển Nhượng ban hành. Bên Chuyển Nhượng có quyền từ chối không cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và/hoặc chủ sở hữu khác sử dụng các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Bên Chuyển Nhượng nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng và/hoặc chủ sở hữu khác thuộc không thanh toán phí và/hoặc không tuân thủ các quy định về sử dụng các phần diện tích, hạng mục công trình do Bên Chuyển Nhượng ban hành.

- b) Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng (nếu có), khu vực sân chơi chung của Dự Án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án được phê duyệt.
- c) Các Bên thống nhất, trường hợp theo hồ sơ của Dự Án được phê duyệt/chấp thuận bởi Cơ Quan Có Thẩm Quyền và/hoặc quy định của Pháp luật, các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sử dụng chung nêu tại Điểm b Khoản này của Hợp Đồng này được bàn giao cho Nhà nước và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành thì việc sử dụng của Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích, hạng mục công trình này sẽ tuân theo quy định của Pháp luật, quyết định/hướng dẫn của Cơ Quan Có Thẩm Quyền và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành.

12.5. Trong Hợp Đồng, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi:

- a) 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, bổ sung hoặc ban hành lại, tùy từng thời điểm;
- b) 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;

- c) Các tiêu đề chỉ để nhằm cho việc tiện theo dõi và sẽ không ảnh hưởng đến nội dung và ý nghĩa của các điều khoản của Hợp Đồng;
- d) Mọi từ ngữ, thuật ngữ đã được định nghĩa nếu được sử dụng bất cứ khi nào trong bất kỳ ngữ cảnh nào khác của Hợp Đồng sẽ được hiểu theo sự định nghĩa đó;
- e) Trong trường hợp có sự không thống nhất về nội dung và ngôn ngữ sử dụng giữa Hợp Đồng và các Phụ lục của Hợp Đồng (nếu có), thì sẽ được giải thích theo nội dung và ngôn ngữ của Hợp Đồng, trừ các nội dung của Hợp Đồng được sửa đổi, bổ sung bởi chính Phụ lục đó.

ĐIỀU 13. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 13.1. Khi có tranh chấp phát sinh về các nội dung của Hợp Đồng hoặc phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Hai Bên trước hết sẽ giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải. Thời gian để Hai Bên giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải không vượt quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp hoặc ngày một Bên nhận được yêu cầu giải quyết tranh chấp của Bên còn lại.
- 13.2. Hết thời hạn nêu tại Khoản 13.1 Điều này, nếu tranh chấp vẫn chưa được giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền đưa tranh chấp ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật. Phán quyết của Tòa án là quyết định cuối cùng buộc Hai Bên phải thực hiện.
- 13.3. Việc Hai Bên giải quyết một hoặc một số nội dung tranh chấp của Hợp Đồng không làm ảnh hưởng, không giải phóng nghĩa vụ đối với mỗi Bên trong việc thực hiện các nội dung của Hợp Đồng mà Hai Bên không có tranh chấp.

ĐIỀU 14. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 14.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 14.2. Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản bằng Tiếng Việt và có giá trị như nhau. Bên Nhận Chuyển Nhượng giữ 01 (một) bản, Bên Chuyển Nhượng giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.
- 14.3. Kèm theo Hợp Đồng này là các giấy tờ liên quan đến đất đai và 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 NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

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

PHỤ LỤC SỐ 01

BẢN VẼ MẶT BẰNG VỊ TRÍ THỪA ĐẤT, GIẤY TỜ VỀ ĐẤT ĐAI

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật số Mã sản phẩm/2025/HĐCN-HLC ký ngày [...] giữa Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Đô thị và Công nghiệp HLC và Công ty/Ông/Bà [...])

1. **Bản vẽ mặt bằng vị trí Thửa Đất:** Bản vẽ đính kèm.
2. **Giấy tờ về đất đai:** Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số [...] do [...] cấp ngày [...]/.../.....] đính kèm.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

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

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

PHỤ LỤC SỐ 02

QUY ĐỊNH THANH TOÁN GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật số Mã sản phẩm/2025/HĐCN-HLC ký ngày [...] giữa Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Đô thị và Công nghiệp HLC và Công ty/Ông/Bà [...])

1. Phương thức thanh toán:

Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán Giá Chuyển Nhượng và các khoản thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng cho Bên Chuyển Nhượng bằng tiền Việt Nam thông qua chuyển khoản ngân hàng vào tài khoản của Bên Chuyển Nhượng dưới đây:

- Tên tài khoản: [...].
- Số tài khoản: [...].
- Tại: Ngân hàng TMCP [...] – Chi nhánh [...].

2. Thời hạn thanh toán:

Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán đầy đủ, đúng hạn Giá Chuyển Nhượng cho Bên Chuyển Nhượng theo tiến độ, thời hạn sau đây:

Đợt thanh toán	Thời điểm thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Số tiền (VND)	
			Bằng số	Bằng chữ
Đợt 1	Không muộn hơn ngày ký Hợp Đồng	..% Giá Chuyển nhượng (Bao gồm thuế GTGT)		
Đợt ..	Không muộn hơn ngày	..% Giá Chuyển nhượng (Bao gồm thuế GTGT)		
Đợt ..	Không muộn hơn ngày	..% Giá Chuyển nhượng (Bao gồm thuế GTGT)		
Đợt ..	Không muộn hơn ngày	..% Giá Chuyển nhượng (Bao gồm thuế GTGT)		
Đợt ..	Theo thông báo của Bên Bên Chuyển Nhượng khi Thửa Đất được cấp GCN cho Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc Ngày yêu	5% Giá Chuyển nhượng		

	cầu của Bên Chuyển Nhượng nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng tự thực hiện thủ tục cấp GCN			
--	--	--	--	--

3. Các Bên thống nhất: Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Chuyển Nhượng sẽ gửi Thông Báo Thanh Toán cho Bên Nhận Chuyển Nhượng. Tuy nhiên, đây không phải là nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng, Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ phải thanh toán đầy đủ, đúng hạn Giá Chuyển Nhượng Quyền sử dụng đất theo đúng tiến độ được quy định cụ thể tại Mục 2 Phụ lục này cho Bên Chuyển Nhượng.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

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

PHỤ LỤC SỐ 03

KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật số Mã sản phẩm/2025/HĐCN-HLC ký ngày [...] giữa Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Đô thị và Công nghiệp HLC và Công ty/Ông/Bà [...])

Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Dự Án sẽ bao gồm các công trình, hệ thống sau:

- Hệ thống đường giao thông nội bộ;
- Hệ thống cấp điện bao gồm lưới trung thế, lưới hạ thế, trạm máy phát (nếu có);
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
- Hệ thống thoát nước mưa;
- Hệ thống thu gom rác;
- Hệ thống xử lý nước thải;
- Hệ thống chiếu sáng;
- Hệ thống thông tin liên lạc;
- Các công trình biểu tượng, cảnh quan, các công trình chức năng phục vụ tiện ích chung khác theo thiết kế được Chủ Đầu Tư phê duyệt và triển khai tại Dự án;
- Các công trình và hệ thống phục vụ tiện ích chung khác (nếu có) sẽ được đầu tư theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

PHỤ LỤC SỐ 04

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật số Mã sản phẩm/2025/HĐCN-HLC ký ngày [...] Cổ phần phát triển xây dựng Đô thị và Công nghiệp giữa Công ty HLC [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN BÀN GIAO

Số: [...] / 20... / BBBG-HLC

- Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số [Mã sản phẩm/2025/HĐCN-HLC] ký ngày [...] và các Phụ lục, văn bản kèm theo (nếu có) giữa Công ty [...] và Ông/Bà/Công ty [...] (“**Hợp Đồng**”);
- Căn cứ [...];
- Căn cứ kết quả đo đạc, kiểm tra hiện trạng thực tế và sự thống nhất của Các Bên.

Biên bản bàn giao này (“**Biên Bản**”) được lập ngày [...] tháng [...] năm [...] giữa Hai Bên sau đây:

1. **BÊN BÀN GIAO** (sau đây gọi tắt là “**Bên A**”):

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VÀ CÔNG NGHIỆP HLC

Giấy CNĐKDN: 0109718504 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh/Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/7/2021, được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, Tòa nhà Udic complex, Đường Hoàng Đạo Thúy, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Địa chỉ giao dịch (nếu có): [...]

Số điện thoại công ty: [...]

Fax (nếu có): [...]

Email công ty: [...]

Số tài khoản: [...] mở tại Ngân hàng TMCP [...] – Chi nhánh: [...]

Mã số thuế: 0109718504

Người đại diện theo pháp luật:

Chức danh:

Và

2. BÊN NHẬN BÀN GIAO (sau đây gọi tắt là “**Bên B**”):

ÔNG/BÀ: [...]

CCCD/Hộ chiếu số^(*): [...] do [...] cấp ngày: [...]

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú^(*): [...]

Địa chỉ liên hệ (giao dịch gửi thư)^(*): [...]

Số điện thoại^(*): [...]

Địa chỉ Email: [...]

Số tài khoản^(*): [...] mở tại Ngân hàng TMCP [...] – Chi nhánh: [...]

hoặc

CÔNG TY [...]

Giấy CNĐKDN/ Giấy CNĐT/ Giấy phép hoạt động số^(*): [...] do [...] cấp ngày [.../.../...],
đăng ký/cấp thay đổi lần thứ [...] ngày [.../.../...]

Địa chỉ trụ sở chính^(*): [...]

Địa chỉ giao dịch (nếu có): [...]

Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền^(*): [...]

(Theo Giấy ủy quyền số [...] ngày .../.../... của [...])

Chức danh^(*): [...]

CMND/CCCD/Hộ chiếu số^(*): [...] do [...] cấp ngày: [...]

Số điện thoại^(*): [...]

Fax (nếu có) : [...]

Địa chỉ Email: [...]

Số tài khoản^(*): [...] mở tại Ngân hàng TMCP [...] – Chi nhánh: [...]

Mã số thuế^(*): [...]

(*Bên A và Bên B sau đây gọi chung là “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**”, gọi riêng là “**Bên**”).*

Sau khi cùng tiến hành đo đạc, kiểm tra mốc giới tại Thửa đất số [...] thuộc Dự án [...] có địa chỉ tại [...] (“**Dự án**”), Hai Bên thống nhất ký Biên Bản này với các nội dung dưới đây:

1. Bên A bàn giao và Bên B (sau khi đã tự mình đo đạc và kiểm tra mốc giới tại hiện trường) đồng ý nhận bàn giao từ Bên A Thửa đất (đã được phân lô, cắm mốc rõ ràng) thuộc Dự án phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Chuyển Nhượng. Thông số về Thửa đất nhận bàn giao như sau:

- a) Thửa đất số: [...], Tờ bản đồ số: [...].
- b) Địa chỉ: [...].
- c) Diện tích Thửa đất thực tế: [...] m² (bằng chữ: [...]).
Trong đó: Chiều dài Thửa đất: [...]m; Chiều rộng Thửa đất: [...]m; Vạt góc (nếu có): [...]m.
- d) Hình thức sử dụng:
 - Sử dụng riêng: [...] m².
 - Sử dụng chung: [...] m².
- e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại [...].
- f) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

(Sau đây gọi chung là “Thửa đất”)

2. Kể từ ngày nhận bàn giao Thửa đất theo Biên bản này, Bên B cam kết:

- a) Khi tiến hành xây dựng nhà ở bắt buộc phải tuân thủ các quy định trong Quy Chế Xây Dựng và các văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung khác (nếu có); đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật, các quy định về quản lý xây dựng, nội quy xây dựng do Bên A ban hành.
- b) Tự chịu trách nhiệm quản lý các cột mốc, mốc giới đã cắm theo đúng diện tích, sơ đồ của Thửa đất đã xác nhận tại Mục 1 Biên bản này.
- c) Cam kết tự bảo quản/quản lý Thửa đất và chịu trách nhiệm toàn bộ trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đối với Thửa đất kể từ ngày nhận bàn giao theo Biên bản này.
- d) Có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích, đúng vị trí, diện tích được giao và sử dụng Thửa đất theo đúng quy định pháp luật.
- e) Không làm ảnh hưởng tới các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của toàn bộ Dự án. Nếu làm hỏng thì có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục, đền bù.
- f) Tự chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định của pháp luật và của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và của Chủ Đầu Tư trước khi và trong quá trình tiến hành thi công xây dựng công trình (nhà ở) trên Thửa đất.
- g) Thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Chuyển Nhượng. Trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Chuyển Nhượng và/hoặc theo thông báo của Bên A, Bên A có quyền áp dụng các chế tài xử lý vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng Chuyển Nhượng và/hoặc các chế tài theo quy định của pháp luật để xử lý việc vi phạm của Bên B.

- h) Tuân thủ đầy đủ các quy định tại Nội quy Khu dân cư/Dự án và các quy định khác áp dụng với Nội quy Khu dân cư /Dự án do Bên A ban hành tại từng thời điểm kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao này.
3. Biên bản bàn giao này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Chuyển Nhượng. Biên Bản này được lập 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 (hai) bản, Bên B giữ 01 (một) bản.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

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

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

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

PHỤ LỤC SỐ 05

QUY ĐỊNH THI CÔNG, HOÀN THIỆN NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật số Mã sản phẩm/2025/HĐCN-HLC ký ngày [...] Cổ phần phát triển xây dựng Đô thị và Công nghiệp giữa Công ty HLC [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

PHẦN I

THỦ TỤC TRƯỚC KHI THI CÔNG, HOÀN THIỆN

1. Chủ hộ hoặc người do Chủ hộ ủy quyền hợp pháp phải hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về bàn giao Thửa đất/Nhà Ở với Chủ đầu tư (“CĐT”) trước khi tiến hành đăng ký thi công, hoàn thiện. Chủ hộ cũng chịu mọi trách nhiệm đối với thiệt hại xảy ra cho các Thửa đất / Nhà Ở xung quanh và các hạng mục khác của Khu Dân Cư (“KDC”) trong quá trình thi công hoàn thiện.
2. Chủ hộ nhận hồ sơ thủ tục hoàn thiện (Theo mẫu) tại CĐT.
3. Chủ hộ phải nộp bản vẽ thiết kế thi công, hoàn thiện chi tiết căn nhà cho CĐT trước ít nhất 07 ngày làm việc kể từ ngày dự kiến thi công để được CĐT phê duyệt. Bản vẽ thiết kế phải được lập thành 2 bộ và tuân thủ thi công theo Mẫu nhà theo quy định và các quy định liên quan khác của Nhà nước. CĐT sẽ kiểm tra và ký đóng dấu vào hồ sơ (nếu hợp lệ) và giao lại 1 bộ cho Chủ căn hộ và lưu giữ 1 bộ làm cơ sở đối chiếu kiểm tra. Sau khi nhận được sự phê duyệt về bản vẽ thiết kế thì Chủ hộ điền đầy đủ thông tin vào hồ sơ thi công hoàn thiện (thời gian khởi công, thời gian hoàn thành, tên công ty hoặc người có trách nhiệm thực việc thi công hoàn thiện, họ tên của nhân viên thi công....), ký tên và nộp lại cho CĐT.
4. Chủ hộ hoặc người có trách nhiệm thực hiện việc hoàn thiện phải nộp tiền đặt cọc/ký quỹ cho CĐT và “Thông báo thi công hoàn thiện” cho CĐT để được hướng dẫn và hỗ trợ trước khi tiến hành thi công, hoàn thiện.

PHẦN II

QUY ĐỊNH THI CÔNG HOÀN THIỆN

1. Mục đích của việc quy định thi công hoàn thiện:

- 1.1. Để đảm bảo không ảnh hưởng đến quy hoạch chung toàn khu, kết cấu chịu lực của căn nhà và đảm bảo tính đồng bộ kiến trúc cảnh quan, quy hoạch, hạ tầng đô thị đã được thiết kế và xây dựng.
- 1.2. Duy trì môi trường cảnh quan, kiến trúc hài hòa tạo môi trường sống văn minh, hiện đại đáp ứng tiện nghi và là không gian sống lý tưởng tạo nét khác biệt trong cuộc sống hiện đại, KDC hiện đại.

- 1.3. Để tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng trong quá trình thi công hoàn thiện đảm bảo vệ sinh an toàn, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ trong KDC theo quy định của Pháp luật.
- 1.4. Để đảm bảo dân chủ và bình đẳng của các Cư dân trong việc sử dụng và bảo vệ các công trình chung của KDC.

2. Quy định về bản vẽ thiết kế thi công hoàn thiện:

2.1. Đơn vị thiết kế:

- Chủ hộ phải có trách nhiệm thuê tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Pháp luật để lập hồ sơ thiết kế thi công (Trong trường hợp bản thân không đủ điều kiện năng lực) và phải nộp cho CĐT bộ bản sao tài liệu chứng minh năng lực của tổ chức – cá nhân đó.

2.2. Yêu cầu của hồ sơ thiết kế:

- Tuân thủ Mẫu Nhà Ở theo hồ sơ pháp lý Dự án.
- Các hạng mục của việc thi công, hoàn thiện phải được thể hiện rõ ràng để thuận tiện cho thi công và theo dõi quản lý.
- Không được coi nới chiếm dụng diện tích không gian thuộc sở hữu chung, không thay đổi mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn, chiều cao tầng, tổng chiều cao công trình.
- Không thay đổi khung lực ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực công trình.
- Không ảnh hưởng đến hệ thống kỹ thuật chung và các căn nhà/toà nhà khác.
- Không thay đổi kiến trúc mặt đứng, màu sắc công trình, tường xây mặt ngoài.
- Đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật về xây dựng hiện hành.

3. Quy định về thời gian hoàn thành việc thi công hoàn thiện:

Thời gian thi công hoàn thiện không vượt quá 12 tháng đối với Sản Phẩm đất nền và không vượt quá 06 tháng đối với Nhà Ở bàn giao xây thô, hoàn thiện mặt ngoài. Nếu vượt quá thời gian qui định Chủ hộ hoặc người được uỷ quyền phải làm văn bản xin gia hạn thời gian thi công hoàn thiện trình CĐT xem xét giải quyết. Tùy từng trường hợp cụ thể mà CĐT trả lời bằng văn bản và thời gian gia hạn không quá 03 tháng.

4. Quy định về đảm bảo an toàn cơ sở vật chất hạ tầng và vệ sinh môi trường:

4.1. Quy định về sử dụng đường nội bộ, vỉa hè:

- Nghiêm cấm đổ, để vật liệu xây dựng, dụng cụ, rác thải trên vỉa hè, lòng đường gây cản trở giao thông, ảnh hưởng đến mỹ quan KDC.
- Trước khi thi công hoàn thiện CĐT bố trí bàn giao phần mặt bằng hạ tầng vỉa hè, đường nội bộ cho Khách hàng và ghi rõ tình trạng trong biên bản bàn giao giữa hai bên.

- Khách hàng có trách nhiệm hoàn trả nguyên hiện trạng như ban đầu sau khi thi công hoàn thiện xong Nhà Ở (hoặc bồi thường khi làm hư hỏng).

4.2. Quy định về sử dụng hạ tầng thoát nước:

- Nghiêm cấm tự ý sử dụng hệ thống thoát nước của KDC khi chưa có văn bản đồng ý của CĐT.
- CĐT bàn giao chi tiết cho khách hàng hệ thống thoát nước nằm cận kề với căn hộ của khách hàng.
- Khách hàng có trách nhiệm bảo vệ hệ thống ống cống, nắp hố ga, nắp hố thăm, không để đất cát, rác thải tràn lấp làm tắc nghẽn trong quá trình thi công, hoàn thiện Nhà Ở.
- Khách hàng có trách nhiệm bồi thường hoặc hoàn trả nguyên trạng cho CĐT.

4.3. Quy định về hệ thống điện, nước sinh hoạt:

- Nghiêm cấm tự ý sử dụng đấu nối nguồn điện, nước của KDC khi chưa có văn bản đồng ý của CĐT.
- CĐT hướng dẫn cho khách hàng hoàn thiện thủ tục, hợp đồng cấp điện, cấp nước và bàn giao chi tiết cho khách hàng điểm đấu nối trước khi tiến hành hoàn thiện.
- Khách hàng có trách nhiệm phối hợp với CĐT để sử dụng hệ thống điện, nước sinh hoạt đảm bảo hiệu quả, an toàn tránh thất thoát và phòng chống cháy nổ.
- Khách hàng có trách nhiệm quản lý, bảo vệ, bảo trì hệ thống điện, nước sinh hoạt sau khi được bàn giao sử dụng và thông báo với CĐT, cơ quan chức năng khi có sự cố xảy ra.
- Khách hàng hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật cũng như bồi thường mọi thiệt hại gây ra do khách hàng sử dụng điện, nước sinh hoạt không đúng mục đích và yêu cầu kỹ thuật.

4.4. Quy định về hệ thống thông tin liên lạc, điện thoại, điện chiếu sáng, hệ thống năng lượng:

- Nghiêm cấm tự ý sử dụng đấu nối sử dụng các hệ thống thông tin liên lạc, điện thoại, điện chiếu sáng, hệ thống năng lượng của KDC khi chưa có sự đồng ý của CĐT.
- Khách hàng có trách nhiệm quản lý, bảo vệ hệ thống thông tin liên lạc, điện thoại, điện chiếu sáng, hệ thống năng lượng khi được cung cấp sử dụng và phải thông báo với CĐT, cơ quan chức năng khi có sự cố xảy ra.
- Khách hàng hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật cũng như bồi thường mọi thiệt hại gây ra do khách hàng sử dụng không đúng mục đích và yêu cầu kỹ thuật.

4.5. Quy định về quản lý, sử dụng hệ thống cây xanh, cảnh quan đô thị:

- Khách hàng được giao quản lý, sử dụng các công trình cận kề với ranh giới căn hộ, phải tuân thủ các quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

- Khách hàng có trách nhiệm giữ gìn, duy tu bộ mặt kiến trúc công trình đảm bảo mỹ quan đô thị và tuân thủ hồ sơ được phê duyệt. Trồng và bảo vệ cây xanh trong khuôn viên phù hợp với quy hoạch được duyệt.
- Cấm chặt hạ các loại cây xanh chuyên dùng, cây xanh được trồng trên các hè phố và trong khuôn viên KDC.
- CĐT bàn giao tình trạng, chất lượng, số cây, loại cây xanh cụ thể tại khu vực xây dựng và giao cho khách hàng quản lý trong quá trình xây dựng. Nếu do chủ hộ hoặc tổ chức cá nhân chủ hộ chỉ định xây dựng làm gãy cây, chết cây... khách hàng/chủ hộ phải chịu trách nhiệm bồi thường.
- Cấm các hành vi phá hoại cây, làm chết cây xanh tại công viên, vườn hoa và trên đường phố.

4.6. Quy định về vệ sinh môi trường KDC:

- Có trách nhiệm giữ gìn vệ sinh môi trường tại phạm vi xây dựng công trình và toàn bộ khu vực dân cư cụ thể:
- Có biện pháp chắn bụi, chống ồn ... hạn chế tối đa sự ảnh hưởng đến các hộ dân xung quanh.
- Phải thu gom rác thải và đổ vào đúng nơi quy định, nghiêm cấm không được đổ rác thải xuống lòng đường, vỉa hè, cống thoát nước, ao hồ và các căn lân cận, nếu để xảy ra tình trạng trên, CĐT sẽ lập biên bản và phạt (mức phạt từ **3.000.000 VNĐ-5.000.000 VNĐ**), tùy vào mức độ vi phạm, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Ngoài ra sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật Nhà nước hiện hành.
- Trong quá trình vận chuyển nguyên vật liệu, phế thải xây dựng phải có biện pháp che chắn đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường, không được để rơi vãi trong khu vực xung quanh.
- Có trách nhiệm giám sát kiểm tra thực hiện bảo vệ môi trường, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của CĐT về môi trường.
- Trong quá trình thi công nếu để xảy ra trường hợp làm tổn hại đến môi trường phải chịu trách nhiệm trước CĐT, trước pháp luật và bồi thường thiệt hại gây ra trong quá trình xây dựng.

4.7. Quy định về an toàn lao động, an ninh và phòng chống cháy nổ:

- Hoàn toàn chịu trách nhiệm trước CĐT, Chính quyền địa phương và pháp luật trong việc đảm bảo giữ gìn an ninh trật tự, an toàn lao động và phòng chống cháy nổ trong quá trình xây dựng hoàn thiện.

4.8. Quy định về tuân thủ quy chế Quản lý KDC:

- Nghiêm chỉnh chấp hành Quy chế quản lý KDC do CĐT ban hành và các qui định của UBND các cấp về quản lý đô thị, các qui định của pháp luật về xây dựng cơ bản.

5. Quy định về xử phạt vi phạm.

- 5.1. Trong quá trình thi công hoàn thiện, nếu Chủ sở hữu hoặc đơn vị thi công vi phạm “Quy định thi công hoàn thiện” gây thiệt hại về tài sản của mình, của Nhà Ở liền kề, của người khác và của CĐT thì Chủ hộ phải có trách nhiệm bồi thường. Ngoài ra Chủ hộ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.
- 5.2. Trong quá trình thi công hoàn thiện, nếu Chủ hộ hoặc đơn vị thi công vi phạm nội quy, quy định về cấu trúc mặt ngoài Nhà Ở và an toàn cơ sở vật chất cùng tính đồng bộ về kiến trúc của khu vực (đục phá kết cấu chịu lực, thay đổi kiến trúc bên ngoài, coi nói dưới mọi hình thức) thì sẽ bị phạt mức độ phạt tiền từ **5.000.000 VNĐ** đến **20.000.000 VNĐ**/lần vi phạm tùy theo mức độ vi phạm, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường và phải trả lại nguyên trạng các khu vực, ngoài ra sẽ bị xử lý theo pháp luật.
- 5.3. Trong quá trình thi công hoàn thiện, nếu Chủ hộ hoặc đơn vị thi công vi phạm mục 3, mục 4, trong phần II của Quy định thi công hoàn thiện trên sẽ bị phạt từ **1.000.000 VNĐ** đến **10.000.000 VNĐ**/lần vi phạm tùy theo mức độ vi phạm và phải bồi thường những thiệt hại gây ra.
- 5.4. Trong quá trình thi công hoàn thiện, nếu Chủ hộ hoặc đơn vị thi công vi phạm quy định về an toàn thi công sẽ bị phạt cảnh cáo và mức độ phạt từ **1.000.000 VNĐ** đến **2.000.000 VNĐ**/lần vi phạm tùy theo mức độ vi phạm, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Ngoài ra sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật Nhà nước hiện hành.
- 5.5. Tiền phạt được nộp phạt trực tiếp tại CĐT và nguồn tiền này được dùng để sửa chữa hư hỏng do khách hàng gây nên hoặc đưa vào quỹ sử dụng cho mục đích cộng đồng Cư dân.
- 5.6. Ngoài các biện pháp xử phạt nêu trên, Chủ hộ sẽ bị ngưng cung cấp điện, nước, đình chỉ thi công khi các vi phạm đã bị nhắc nhở lần thứ 3 không được khắc phục. Đối với các trường hợp Chủ hộ không hợp tác, không ký biên bản vi phạm hoặc không có người đại diện làm việc tại hiện trường cũng sẽ xử lý như trên. (Đơn vị thi công được cử làm người đại diện làm việc tại hiện trường, có trách nhiệm phải hợp tác và ghi nhận sự việc, sau đó thông báo và truyền đạt sự việc đến Chủ hộ).

Trên đây là các quy định chung về thi công hoàn thiện giữa CĐT với Chủ hộ.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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