CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ninh, ngày... tháng... năm 2026

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

Số: /HĐCN/2026

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Quyết định số: 4037/QĐ-UB ngày 27/10/2020 của UBND Tỉnh "Về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư thôn Chợ, xã Thống Nhất, thành phố Hạ Long"; Quyết định số: 6852/QĐ-UBND ngày 17/7/2020 của UBND Thành phố Hạ Long "V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Chợ, xã Thống Nhất, Thành phố Hạ Long";

Căn cứ Thông báo số: 938/SXD-QLN&TTBĐS ngày 6/11/2026 của Sở Xây dựng Thành phố Quảng Ninh "V/v Thông báo đủ điều kiện 108 ô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu dân cư thôn Chợ, xã Thống Nhất, Thành phố Quảng Ninh.

Căn cứ Thông báo số: 939/SXD-QLN&TTBĐS ngày 6/11/2026 của Sở Xây dựng Thành phố Quảng Ninh "V/v Thông báo đủ điều kiện 301 ô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu dân cư thôn Chợ, xã Thống Nhất, Thành phố Quảng Ninh.

Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của các bên:

Hôm nay ngày……..tháng…….năm 2026, tại trụ sở Văn phòng Công ty Cổ phần sản xuất và Thương mại Hạ Long. Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là bên A)

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI HẠ LONG**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:5700461164; Đăng ký lần đầu ngày 12/8/2003; đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 18/6/2025.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Trịnh Chức vụ: Giám đốc

- Địa chỉ: Số 162 đường Lê Thánh Tông, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh.

- Điện thoại liên hệ: 0203.382.8024

- Số tài khoản: 700670406226688 Tại: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Công Thương chi nhánh Quảng Ninh (SaiGonBank)

- Mã số thuế: 5700461164

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là bên B)

Ông **.....**, sinh ngày …./…/….., Thẻ căn cước số **……** do Bộ Công an cấp ngày …/…/…….;

Và Bà **.....**, sinh ngày …./…/….., Thẻ căn cước số **……** do Bộ Công an cấp ngày …/…/…….;

Cùng nơi thường trú tại: ……

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

Điều 1. Thông tin về diện tích đất chuyển nhượng

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

- Diện tích: ……/…… m^2 (Bằng chữ: ……)
- Địa chỉ: .....
- Thửa đất số: .....
- Tờ bản đồ số: .....
- Hình thức sử dụng:
  + Sử dụng riêng: ……m^2;
  + Sử dụng chung: ……m^2;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Không

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

- Mật độ xây dựng: Theo quy hoạch được phê duyệt
- Số tầng cao của công trình xây dựng: Theo quy hoạch được phê duyệt
- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: Theo quy hoạch được phê duyệt
- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt: Theo quy hoạch được phê duyệt

1.3. Các nội dung, thông tin khác: Theo quy hoạch được duyệt

Điều 2. Giá chuyển nhượng

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: ……đồng (*Bằng chữ:* …….). Giá chuyển nhượng này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT.

Đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: ……đồng/m^2 (*Bằng chữ:* …….).

2.2. Giá chuyển nhượng quy định tại mục 2.1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

2.1.1 Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm thanh toán;

2.1.2 Kinh phí quản lý vận hành hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này, Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

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

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. Nội dung chuyển khoản yêu cầu bên nhận chuyển nhượng phải ghi rõ: **"Thanh toán cho bên B tiền mua ô đất số…..theo Hợp đồng Số:……./HĐCN/2026"**

3.2. Thời hạn thanh toán: Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên chuyển nhượng toàn bộ số tiền nêu tại mục 2.1 Điều 2 Hợp đồng này trong 01 lần duy nhất ngay tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng này.

3.3. Mọi chi phí, thiệt hại, nghĩa vụ tài chính hoặc rủi ro phát sinh do việc Bên nhận chuyển nhượng chậm thanh toán hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng sẽ do Bên nhận chuyển nhượng chịu;

Điều 4. Bàn giao đất và đăng ký quyền sử dụng

4.1. Bàn giao quyền sử dụng đất

4.1.1 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.

4.1.2 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, bao gồm:

a) Bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Bản sao các giấy tờ khác theo thoả thuận của các bên.

4.1.3 Bàn giao đất trên thực địa:

a) Tài sản bàn giao: Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B quyền sử dụng đất trên thực địa theo Hợp đồng này, đồng thời bàn giao các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật của phần diện tích đất chuyển nhượng, bao gồm hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc và các hạ tầng kỹ thuật khác (nếu có) theo hồ sơ thiết kế, quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Thời hạn bàn giao: Bên B hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản. Bên A có trách nhiệm thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm và nội dung bàn giao quyền sử dụng đất trên thực địa.

4.2. Đăng ký quyền sử dụng đất

4.2.1 Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai *(trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án)*, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

4.2.2 Trong thời hạn ***30 ngày*** kể từ ngày hợp đồng này được ký kết, Bên chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

4.2.3 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.

4.2.4 Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, Bên nhận chuyển nhượng phải có văn bản đề nghị gửi Bên chuyển nhượng. Trong thời hạn **15 ngày làm việc** kể từ ngày nhận được đề nghị, Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao đầy đủ hồ sơ, tài liệu cần thiết và lập Biên bản giao nhận có chữ ký của các Bên.

Điều 5. Trách nhiệm nộp thuế, phí, lệ phí

5.1. Bên A chịu trách nhiệm kê khai và nộp các khoản thuế phát sinh từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này, bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu thuộc đối tượng chịu thuế), thuế thu nhập doanh nghiệp, phí đo đạc, lập bản đồ địa chính (nếu phát sinh), phí và thù lao công chứng Hợp đồng (nếu có) và các khoản thuế khác phát sinh thuộc trách nhiệm của Bên chuyển nhượng.

5.2. Bên B chịu trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, phí đăng ký biến động, phí khai thác và sử dụng dữ liệu đất đai, và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên nhận chuyển nhượng.

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 thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn và đúng phương thức theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

b) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng nhận bàn giao quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn, trình tự và thủ tục đã thỏa thuận tại Hợp đồng này.

c) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

d) Không bàn giao quyền sử dụng đất khi Bên nhận chuyển nhượng chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

e) Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện để Bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm đúng tiến độ, đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng), phù hợp với các nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật về xây dựng.

f) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng hoàn trả toàn bộ các chi phí hợp lý, hợp lệ mà Bên chuyển nhượng đã thực tế chi trả để thực hiện việc sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật do lỗi của Bên nhận chuyển nhượng gây ra trong quá trình xây dựng nhà ở, đồng thời bồi thường các thiệt hại phát sinh (nếu có)

g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

6.1.2 *Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng*

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

b) Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận;

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

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

f) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

6.2. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng:

6.2.1 Quyền của bên nhận chuyển nhượng :

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

b) Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng;

d) Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra;

e) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng;

f) Thực hiện việc sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật do Bên nhận chuyển nhượng gây ra trong quá trình xây dựng nhà ở.

g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

6.2.2 Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng:

a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

c) Xây dựng nhà, công trình xây dựng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và quy hoạch được duyệt;

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

e) Nhận bàn giao quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng thời hạn, đúng vị trí, ranh giới và hiện trạng theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

f) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới; không hủy hoại đất; không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và các chủ thể có liên quan theo quy định của pháp luật.

g) Chịu sự theo dõi, đôn đốc, giám sát của Bên chuyển nhượng trong quá trình xây dựng nhà ở theo Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

h) Hoàn trả cho Bên chuyển nhượng toàn bộ các chi phí hợp lý, hợp lệ mà Bên chuyển nhượng đã thực tế chi trả để sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật do lỗi của mình gây ra trong quá trình xây dựng nhà ở; đồng thời bồi thường các thiệt hại phát sinh (nếu có).

Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng không hoàn trả các khoản chi phí quy định tại Điều 6 của Hợp đồng trong thời hạn ***30 ngày*** kể từ ngày nhận được văn

bản yêu cầu kèm theo hồ sơ, chứng từ hợp lệ do Bên chuyển nhượng cung cấp thì ngoài việc phải hoàn trả đầy đủ các khoản chi phí nêu trên, Bên nhận chuyển nhượng còn phải thanh toán tiền lãi chậm trả đối với số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất là 0,05%/ngày/tổng số tiền chậm trả, đồng thời bồi thường các thiệt hại phát sinh (nếu có).

i) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

7.1. Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng chậm thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

7.1.1. Nếu quá *05 (năm)* ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng mà Bên nhận chuyển nhượng chưa thanh toán đầy đủ thì phải trả lãi chậm thanh toán với mức ***0,05%/ngày*** trên số tiền chậm thanh toán, tính từ ngày tiếp theo ngày đến hạn đến ngày Bên chuyển nhượng thực nhận đủ số tiền còn thiếu.

7.1.2 Nếu thời gian chậm thanh toán vượt quá ***30 (ba mươi)*** ngày thì Bên chuyển nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng.

7.1.3 Trong trường hợp quy định tại mục 7.1.2 Điều này, Bên chuyển nhượng được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng khác 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 ***05 (năm)*** ngày. Bên chuyển nhượng hoàn trả cho Bên nhận chuyển nhượng số tiền đã thanh toán, không tính lãi, sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm tương đương ***8% (tám phần trăm)*** tổng giá trị Hợp đồng chưa bao gồm thuế, khoản bồi thường thiệt hại và các khoản tiền khác mà Bên nhận chuyển nhượng còn phải thanh toán theo Hợp đồng. Việc hoàn trả được thực hiện trong thời hạn ***30 (ba mươi)*** ngày kể từ ngày Bên chuyển nhượng hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng khác.

7.2. Trường hợp Bên chuyển nhượng chậm bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng:

7.2.1 Nếu Bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nhưng quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên chuyển nhượng phải bàn giao đất theo Điều 4 của Hợp đồng mà Bên chuyển nhượng chưa thực hiện việc bàn giao thì Bên chuyển nhượng phải thanh toán cho Bên nhận chuyển nhượng khoản tiền do chậm bàn giao với mức ***0,05%/ngày*** trên tổng số tiền Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán, tính từ ngày tiếp theo ngày phải bàn giao đến ngày bàn giao thực tế, nhưng tổng số tiền này không vượt quá ***8% (tám phần trăm***) tổng số tiền Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán.

7.2.2 Nếu Bên chuyển nhượng chậm bàn giao đất quá ***90 (chín mươi) ngày*** kể từ ngày phải bàn giao theo Điều 4 của Hợp đồng thì Bên nhận chuyển nhượng có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng và thỏa thuận bổ sung thời điểm bàn giao mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng.

7.2.3 Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo mục 7.2.2 Điều này, Bên chuyển nhượng phải hoàn trả toàn bộ số tiền Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán, không tính lãi, đồng thời thanh toán khoản tiền phạt vi phạm tương đương ***8% (tám phần trăm)*** tổng giá trị Hợp đồng chưa bao gồm thuế.

7.3. Trường hợp đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên chuyển nhượng, quyền sử dụng đất đã đủ điều kiện bàn giao theo Hợp đồng nhưng Bên nhận chuyển nhượng không đến nhận hoặc từ chối nhận bàn giao mà không có lý do chính đáng thì Bên chuyển nhượng có quyền lập biên bản ghi nhận sự việc. ***Sau 15 (mười lăm)*** ngày kể từ ngày bàn giao ghi trong thông báo mà Bên nhận chuyển nhượng vẫn không nhận bàn giao thì được coi là Bên chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao; kể từ thời điểm đó, Bên nhận chuyển nhượng phải chịu mọi chi phí, nghĩa vụ tài chính và rủi ro phát sinh liên quan đến quyền sử dụng đất, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

Điều 8. Cam kết của các bên

8.1. Bên chuyển nhượng cam kết:

8.1.1 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;

8.1.2 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;

8.1.3 Có đầy đủ tư cách pháp lý và thẩm quyền để ký kết, thực hiện Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

8.1.4 Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, quyền sử dụng đất đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

8.1.5 Hồ sơ, tài liệu và thông tin cung cấp cho Bên nhận chuyển nhượng là đầy đủ, trung thực và hợp pháp; trường hợp có thông tin không chính xác do lỗi của Bên chuyển nhượng thì Bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm theo Hợp đồng và quy định của pháp luật.

8.1.6 Phối hợp với Bên nhận chuyển nhượng trong quá trình thực hiện các thủ tục liên quan đến Hợp đồng theo quy định của pháp luật.

8.1.7 Các cam kết khác theo Hợp đồng và quy định của pháp luật.

8.2. Bên nhận chuyển nhượng cam kết:

8.2.1 Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

8.2.2 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;

8.2.3 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;

8.2.4 Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên chuyển nhượng yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng;

8.2.5 Có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự hoặc tư cách pháp lý và thẩm quyền để ký kết, thực hiện Hợp đồng này.

8.2.6 Đã nghiên cứu đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, hiện trạng quyền sử dụng đất và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định nhận chuyển nhượng của mình.

8.2.7 Cam kết sử dụng quyền sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng thiết kế được phê duyệt và tuân thủ các quy định của pháp luật trong quá trình quản lý, sử dụng đất.

8.2.8 Cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Bên chuyển nhượng để thực hiện Hợp đồng và các thủ tục theo quy định của pháp luật.

8.2.9 Các cam kết khác theo Hợp đồng và quy định của pháp luật.

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

8.4. 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

9.1.1 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;

9.1.2 Bên nhận chuyển nhượng chậm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận tại điểm a mục 7.1.2 Điều 7 của Hợp đồng này.

9.1.3 Bên chuyển nhượng chậm bàn giao đất theo thỏa thuận tại mục 7.2.2 Điều 7 của Hợp đồng này.

9.1.4 Trong trường hợp bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn ***45 (bốn mươi lăm) 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.

9.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại mục 9.1 Điều này

9.2.1 Các bên có trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận trong thời ***hạn 30 (ba mươi) ngày*** kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

9.2.2 Bên vi phạm nghĩa vụ dẫn đến Hợp đồng bị chấm dứt có trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm trả (nếu có), tiền phạt vi phạm (nếu có thỏa thuận) và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho bên bị vi phạm theo quy định của Hợp đồng và pháp luật.

9.2.3 Việc chấm dứt Hợp đồng không làm ảnh hưởng đến quyền yêu cầu thanh toán các khoản tiền còn phải thanh toán, tiền lãi, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các quyền, nghĩa vụ khác đã phát sinh trước thời điểm Hợp đồng chấm dứt.

Điều 10. Sự kiện bất khả kháng

10.1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

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 mục 10.1 Điều này thì bên bị ảnh hưởng 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 ... 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 ảnh hưởng phải xuất trình giấy tờ này)*. Việc bên bị ảnh hưởng 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.

10.5. Bên viện dẫn sự kiện bất khả kháng phải chứng minh sự kiện đó có ảnh hưởng trực tiếp đến việc không thể hoặc không thể đúng hạn thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng.

10.6. Các bên có trách nhiệm thiện chí phối hợp, trao đổi và thống nhất các biện pháp xử lý phù hợp nhằm tiếp tục thực hiện Hợp đồng trong thời gian sớm nhất sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

10.7. Trường hợp sự kiện bất khả kháng chỉ ảnh hưởng đến một phần nghĩa vụ theo Hợp đồng thì các phần nghĩa vụ không bị ảnh hưởng vẫn phải tiếp tục được thực hiện.

10.8. Trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng, các bên có trách nhiệm áp dụng các biện pháp hợp lý để bảo vệ quyền sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ, tài liệu và tài sản liên quan nhằm hạn chế tối đa thiệt hại phát sinh.

10.9. Trường hợp sự kiện bất khả kháng kéo dài quá thời hạn quy định tại mục 9.1.4 Điều 9 của Hợp đồng thì việc chấm dứt Hợp đồng được thực hiện theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này.

Điều 11. Thông báo

11.1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia

11.1.1 Đối với Bên chuyển nhượng:

Tên người nhận: Công ty cổ phần sản xuất và Thương mại Hạ Long

Địa chỉ: Số 162 Lê Thánh Tông, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh

Điện thoại: 02033828024

Email: cttmhl@gmail.com

11.1.2 Đối với Bên nhận chuyển nhượng:

Địa chỉ: [ghi địa chỉ]

Người nhận: [họ tên đầy đủ người nhận]

Điện thoại: [số điện thoại]

Email: [địa chỉ email]

11.2. Hình thức thông báo giữa các bên:

a) Giao trực tiếp;

b) Thư bảo đảm hoặc dịch vụ chuyển phát;

Các hình thức khác theo thỏa thuận.

11.3. Bên nhận thông báo

Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng có từ hai (02) người trở lên thì các Bên nhận chuyển nhượng thống nhất cử một (01) người đại diện để nhận mọi thông báo, yêu cầu, đề nghị, xác nhận, khiếu nại và các văn bản khác phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng. Thông báo được gửi hợp lệ cho người đại diện này được coi là đã gửi

và đã nhận bởi tất cả các Bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

Điều 12. Các thỏa thuận khác

12.1. Các nội dung thỏa thuận bổ sung (nếu có) chỉ có giá trị pháp lý khi được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên và là một phần không tách rời của Hợp đồng này.

12.2. Trường hợp có sự khác nhau giữa nội dung của Hợp đồng này và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung được ký kết sau đó thì ưu tiên áp dụng văn bản được ký kết sau, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

12.3. Việc một bên không hoặc chậm thực hiện quyền của mình theo Hợp đồng này không được hiểu là từ bỏ quyền đó, cũng không làm ảnh hưởng đến quyền yêu cầu bên kia tiếp tục thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Giải quyết tranh chấp

13.1. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên ưu tiên giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trên tinh thần thiện chí, hợp tác và tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của nhau.

13.2. Trường hợp các bên không tự thỏa thuận giải quyết được hoặc một bên từ chối thương lượng thì một trong hai bên có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

14.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày các bên cùng ký và ghi rõ họ tên vào Hợp đồng.

14.2. Hợp đồng này có 14 điều, với 13 trang, được lập thành 05 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên nhận chuyển nhượng giữ 01 bản, Bên chuyển nhượng giữ 04 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. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

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

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**