

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

....., ngày... tháng... năm 2024

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

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 nhu cầu và năng lực của các bên;

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Bất động sản Lilama

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102345525

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Trung; Chức vụ: Tổng giám đốc

- Mã số thuế: 0102345525

- Địa chỉ: Tầng 2, số 124 phố Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

- Tài khoản: 1003438241 tại Ngân hàng Thương Mại CP Sài Gòn – Hà Nội (SHB)- Chi nhánh Kinh Đô.

- Điện thoại liên hệ: 04.39448492

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Ông

+ Ngày tháng năm sinh:.....

+ Số CCCD:..... ngày cấp: nơi cấp:

+ Hộ khẩu thường trú:
+ Điện thoại:.....

Và

- Bà.....
+ Ngày tháng năm sinh:.....
+ Số CCCD:..... ngày cấp: nơi cấp:
+ Hộ khẩu thường trú:
+ Điện thoại:.....

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

Điều 1. Thông tin về thửa đất chuyển nhượng

Thửa đất theo “ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIÊN VỚI ĐẤT “ do SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG tỉnh Bạc Liêu cấp ngày.....thángnămvới các thông tin cụ thể như sau:

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: ; Tờ bản đồ số:
- b) Địa chỉ: Khu dân cư Hoàng Phát, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.
- c) Diện tích: (bằng chữ:)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- e) Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Số Giấy chứng nhận:

3. Số vào sổ cấp GCN: CT.....

Điều 2. Giá chuyển nhượng

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 là: đồng (Bằng chữ:).

Giá chuyển nhượng này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT.

2. Giá chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- 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;

- Các khoản phí phải nộp cho Chủ đầu tư để nhận mốc giới thửa đất và các điểm đầu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước,...

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có)

3. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao quyền sử dụng thửa đất và trong suốt thời hạn sử dụng quyền sử dụng thửa 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 cho Chủ đầu tư (nếu có)

Điều 3. Phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua Ngân hàng

2. Thời hạn thanh toán như sau:

- *Đợt 1*: Trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày Hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực, bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán 50% giá trị hợp đồng.

- *Đợt 2*: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1, bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán tiếp 30% giá trị hợp đồng.

- *Đợt 3*: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 2, bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán 20% giá trị hợp đồng còn lại.

3. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

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

1. Bàn giao thửa đất:

a) Bàn giao trên thực địa: Bên nhận chuyển nhượng tự liên hệ với Chủ đầu tư để nhận mốc giới thửa đất và các điểm đầu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước, ...

b) Sau khi Bên nhận chuyển nhượng thanh toán đủ 100% giá chuyển nhượng ghi tại Điều 2 Hợp đồng này, Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho Bên nhận chuyển nhượng.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất:

a) Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Bên chuyển nhượng có trách nhiệm hỗ trợ Bên nhận chuyển nhượng thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Các thỏa thuận khác (nếu có):

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

1. Về trách nhiệm nộp thuế theo quy định:

Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính và nộp các khoản thuế khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Về trách nhiệm nộp phí, lệ phí theo quy định:

Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm nộp 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 và các khoản phí phải nộp cho Chủ đầu tư khi nhận bàn giao mốc giới từ Chủ đầu tư.

3. Các thỏa thuận khác:

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

1.1. Quyền của bên chuyển nhượng:

a) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thanh toán đủ tiền, đúng thời hạn và phương thức đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất liên hệ với Chủ đầu tư để nhận bàn giao mốc giới thửa đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

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

d) Không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất khi Bên nhận chuyển nhượng chưa thanh toán đủ tiền cho Bên chuyển nhượng;

đ) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (nếu có):

1.2. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

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

b) Hỗ trợ Bên nhận chuyển nhượng nhận mốc giới thửa đất từ Chủ đầu tư theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

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

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

e) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (nếu có).....

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

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 thửa đất chuyển nhượng;

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

c) Có quyền sử dụng thửa đất kể từ thời điểm nhận bàn giao mốc giới thửa đất từ Chủ đầu tư;

d) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (nếu có).....

2.2. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng:

a) Thanh toán đủ tiền, đúng thời hạn và phương thức đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này cho Bên chuyển nhượng;

b) Tự liên hệ với Chủ đầu tư để nhận mốc giới thửa đất và các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước, ...

c) Tự thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

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

e) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận.....

Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng

0234
CÔNG
Ổ PHẢI
ĐỘNG
LAMA
PHỐ HÀ

Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chậm trễ thanh toán tiền:

- Nếu quá 03 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên nhận chuyển nhượng không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là :10% (mười phần trăm) /tháng và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

- Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên nhận chuyển nhượng trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 15 ngày thì Bên chuyển nhượng có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 10 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp 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 là 30 ngày.

Điều 8. Cam kết của các bên

1. Bên chuyển nhượng cam kết:

a) Quyền sử dụng thửa 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 thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này được tạo lập theo đúng quy định.

c) Các cam kết khác do các bên thỏa thuận (nếu có).....

2. Bên nhận chuyển nhượng cam kết:

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

b) Đã được Bên chuyển nhượng cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng thửa 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 thửa đất trả cho Bên chuyển nhượng theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên

chuyển nhượng sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

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

đ) Các cam kết khác do các bên thỏa thuận (nếu có):

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

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

6. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có):

Điều 9. Chấm dứt Hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:

a) Bên nhận chuyển nhượng chậm thanh toán tiền cho Bên chuyển nhượng theo thỏa thuận tại điểm a khoản 2.2 Điều 6 của Hợp đồng này;

b) 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 15 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.

c) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có):

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: các khoản phạt và bồi thường sẽ do hai bên thỏa thuận cụ thể.

3. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có).....

Điều 10. Sự kiện bất khả kháng

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

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có):

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 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.

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 1 Điều 10 của Hợp đồng này.

5. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có):.....

Điều 11. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

1.1. Bên chuyển nhượng: Công ty cổ phần Bất động sản Lilama

Địa chỉ: Tầng 2, số 124 phố Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.2. Bên nhận chuyển nhượng:

-

-

2. Hình thức thông báo giữa các bên thông qua thư, công văn, giao trực tiếp.

3. Bên nhận thông báo (*nếu Bên nhận chuyển nhượng có nhiều người thì Bên nhận chuyển nhượng thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là: Ông/bà

.....

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển phát nhanh thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

c) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có):

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận*) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 12. Các thỏa thuận khác

Hợp đồng này không phải công chứng, chứng thực theo quy định. Nếu Bên nhận chuyển nhượng đề nghị Hợp đồng này phải được công chứng, chứng thực theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán phí công chứng, chứng thực theo quy định.

Điều 13. Giải quyết tranh chấp

Các bên thỏa thuận hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn Tòa án để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 14. Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày bên sau cùng ký vào Hợp đồng. Trường hợp Hợp đồng này được công chứng, chứng thực thì hợp đồng có hiệu lực sau khi được công chứng thực.

2. Hợp đồng này có 14 điều, với 10 trang, được lập thành 07 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên chuyển nhượng giữ 03 bản để lưu trữ, Bên nhận chuyển nhượng giữ 04 bản để làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo thỏa thuận trong hợp đồng.

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.

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

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

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG
(Ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)