

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

HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHU 5A
ĐƯỜNG MẠC ĐÌNH CHI, PHƯỜNG 4, TP. SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG
Số/HĐCN.2025

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/08/2024;
- Luật đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/08/2024;
- Căn cứ Luật kinh doanh Bất Động Sản 29/2023/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/08/2024;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án gồm:
 - + Căn cứ Quyết định số 297/QĐHC-CTUBND ngày 02/4/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng, V/v giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long làm Chủ đầu tư Dự án Phát triển Đô thị & Tái định cư Khu 5A, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;
 - + Căn cứ Quyết định số 134/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ngày 02/08/2013, V/v Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Phát triển Đô thị & Tái định cư Khu 5A, Mạc Đình Chi, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;
 - + Căn cứ Quyết định số 2119/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ngày 25/8/2017, V/v Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Phát triển Đô thị & Tái định cư Khu 5A, Mạc Đình Chi, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;
 - + Căn cứ Quyết định số 725/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ngày 26/3/2018, V/v Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Phát triển Đô thị & Tái định cư Khu 5A, Mạc Đình Chi, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;
 - + Căn cứ quyết định số 145/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng, V/v quy định khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án phát triển đô thị & Tái định cư Khu đô thị 5A, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;
 - + Căn cứ Quyết định số 1969/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ngày 09/08/2023, V/v Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Phát triển Đô thị & Tái định cư Khu 5A, Mạc Đình Chi, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500
 - + Căn cứ Công văn số 1761/STNMT-CCQLĐĐ ngày 13/08/2019 của Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Sóc Trăng về việc thẩm định đủ điều kiện tách thửa trong khu đô thị 5A, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai Bên đối tác thực hiện Hợp đồng, cùng với sự tín nhiệm lẫn nhau trong hoạt động sản xuất kinh doanh;

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm 2024 tại Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Bên A, Bên bán)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

- Địa chỉ: Số 02 lô KTM06, Đường số 6, Khu đô thị 5A, Phường 4, Tp. Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.
- Giấy chứng nhận ĐKKD: 2200280598 cấp thay đổi lần 19 ngày 04/10/2023
- Do ông: **DƯƠNG THẾ NGHIÊM** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**, làm đại diện.
- Điện thoại liên hệ: (0299) 3627999
- Mã số thuế: 2200280598
- Số tài khoản: 0321000801435 tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh tỉnh Sóc Trăng.

Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Bên B, Bên mua)

- Ông : **Lê Văn Phước** Ngày sinh: **22/03/1989**
- CCCD số: **094089015758** Cấp ngày: **09/08/2021**
- Tại: **Cục Trưởng Cục Cảnh Sát Quản Lý Hành Chính Về Trật Tự Xã Hội**
- Hộ khẩu thường trú: **Ấp Văn Sáu, Đại Ân 1, Cù Lao Dung, Sóc Trăng**
- Điện thoại liên hệ: **0944 731 494**

Sau khi nghiên cứu kỹ Dự án Phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A, đường Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Hai Bên chúng tôi cùng tình nguyện thống nhất ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nội dung sau đây:

Điều 1. Thông tin về diện tích đất chuyển nhượng

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

- Diện tích: 467/467 m² (Bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi bảy mét vuông)
- Địa chỉ: Khóm 4, Phường 4, Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.
- Thửa đất số: 372
- Tờ bản đồ số: 1
- Hình thức sử dụng:
- + Sử dụng riêng: 372 m²;
- + Sử dụng chung: 0 m²;
- 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):

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

- Mật độ xây dựng:
- Số tầng cao của công trình xây dựng:
- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng:

- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt:

3. Các nội dung, thông tin khác:

Điều 2. Giá chuyển nhượng

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 5.604.000.000 đồng (**Bằng chữ: Năm tỷ sáu trăm linh bốn triệu đồng**).

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

Tổng diện tích nền đất ở thực tế có thể tăng hoặc giảm so với diện tích nêu trong Hợp đồng. Trường hợp diện tích nền đất ở thực tế giảm so với diện tích nêu trong Hợp đồng thì Bên A sẽ hoàn trả tiền do chênh lệch diện tích đất ở cho Bên B theo đơn giá quy định trong Hợp đồng này. Ngược lại, nếu diện tích phần đất ở thực tế tăng so với diện tích nêu trong Hợp đồng thì Bên B phải thanh toán thêm cho Bên A số tiền tương ứng với đơn giá quy định trong Hợp đồng này. Diện tích đất ở thực tế sẽ được xác định theo diện tích được cấp trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và theo diện tích đo đạc thực tế để hai Bên làm cơ sở thanh lý hợp đồng.

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;

- 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;

- Thuế, phí và lệ phí liên quan đối với tài sản gắn liền với đất (hợp thức hóa nhà ở trên thửa đất sau này) do Bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm nộp theo quy định của pháp luật;

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

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

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

1. Phương thức thanh toán:

Thanh toán bằng tiền Việt Nam Đồng thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua Ngân hàng vào tài khoản Bên A.

2. Thời hạn thanh toán:

Bên B thanh toán cho Bên A giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các đợt như sau:

ĐỢT	KỲ HẠN THANH TOÁN	SỐ TIỀN (Đồng)	GHI CHÚ
1	.../.../.....	5.043.600.000	
2	.../.../.....	560.400.000	
TỔNG CỘNG		5.604.000.000	

3. Tài khoản thanh toán:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- Số tài khoản: 19135795311 tại ngân hàng Techcombank chi nhánh Sóc Trăng.

Nội dung chuyển khoản: Khách hàng thanh toán tiền đợt nền số ... lô Ô-....., Đường số, Khu đô thị 5A, Phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

4. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có).

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

1. Bàn giao quyền sử dụng đất

- 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.
- Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất kèm theo quyền sử dụng đất:
 - Bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp bắt buộc phải có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật);
 - Bản sao các giấy tờ khác theo thỏa thuận (nếu có).
- Bàn giao trên thực địa:
 - Bên chuyển nhượng giao đất nền cho Bên nhận chuyển nhượng trong vòng tối đa 07 (bảy) ngày kể từ khi Bên nhận chuyển nhượng thanh toán đủ 30% theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này, hai Bên ký biên bản bàn giao đất nền.
 - Khi Bên nhận chuyển nhượng tiến hành công trình xây dựng nhà ở, thì Bên nhận chuyển nhượng phải thông báo cho Bên chuyển nhượng biết để xác định lại ranh đất chính xác trên thực địa.
 - Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất

- Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai (trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất).
- Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày có thể sớm hoặc muộn hơn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hợp đồng này được ký kết và Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ 90% giá trị chuyển nhượng, Bên chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử

dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phối hợp với Bên chuyển nhượng thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- **Nếu Bên nhận chuyển nhượng muốn tự mình thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, thì Bên chuyển nhượng sẽ bàn giao hồ sơ cần thiết có liên quan để Bên chuyển nhượng đi đăng ký quyền sử dụng đất khi Bên chuyển nhượng hoàn tất thủ tục theo quy định.**

3. Và các thỏa thuận khác (nếu có):...

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

1. Về thuế thu nhập chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, phí do Bên chuyển nhượng nộp.
2. Về các khoản phí trước bạ sang tên do Bên nhận chuyển nhượng nộp.
3. Phí giao nền xây dựng, thẩm định bản vẽ thiết kế thi công công trình, ký quỹ xây dựng, giám sát và cấp phép xây dựng mới, sửa chữa,..... được quy định theo Phụ lục đính kèm Hợp đồng này.

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 đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên nhận chuyển nhượng gây ra;
- d) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;
- đ) Thông báo nhắc công nợ, chăm sóc khách hàng Bên chuyển nhượng sẽ gửi đến Bên nhận chuyển nhượng qua SMS hoặc chuyển thư bằng văn bản;

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 này;
- c) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp Bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận;
- d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

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 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 này;
- c) Yêu cầu Bên chuyển nhượng làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng;
- d) Yêu cầu Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên chuyển nhượng gây ra;
- đ) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên chuyển nhượng;

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 này. *Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 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 0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm trên một ngày) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;*
- 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 tại Dự án Phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A;
- d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- đ) Bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán dứt điểm giá trị Hợp đồng trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ khi Bên chuyển nhượng thông báo việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên Bên nhận chuyển nhượng đứng tên người sử dụng đất;

Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng

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

- Trong quá trình Bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Hợp đồng nếu Bên nhận chuyển nhượng trễ hẹn nhiều hơn **60 (sáu mươi)** ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của một đợt hoặc **90 (chín mươi)** ngày cộng dồn qua nhiều đợt thì Bên chuyển nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên nhận chuyển nhượng biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày, Bên nhận chuyển nhượng không được quyền khiếu nại.
- Sau khi chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, Bên chuyển nhượng được quyền tìm kiếm khách hàng mới (**Bên thứ ba**) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không cần có sự đồng ý của Bên nhận chuyển nhượng. Việc hoàn trả phần tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán chỉ được thực hiện sau khi Bên chuyển nhượng tìm được khách hàng hợp tác mới đối với nền đất ở nêu tại **Điều 1** của Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên chuyển nhượng chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán (không bao gồm lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm của Bên nhận chuyển nhượng, nếu có) sau khi khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên nhận chuyển nhượng vi phạm Hợp đồng này là **15% (mười lăm phần trăm)** tổng giá trị Hợp đồng này, thời

gian hoàn trả trong vòng **30 (ba mươi)** ngày kể từ ngày Bên chuyển nhượng tìm được khách hàng mới.

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

- Nếu Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn **10 (mười)** ngày, kể từ ngày Bên chuyển nhượng phải bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này 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 phạt vi phạm với lãi suất là **0,03%/ngày (không phải không ba 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 phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên chuyển nhượng bàn giao đất thực tế cho Bên nhận chuyển nhượng.

- Nếu Bên chuyển nhượng chậm bàn giao đất quá **60 (sáu mươi)** ngày, kể từ ngày phải bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này thì Bên nhận chuyển nhượng có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao đất mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 10 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên chuyển nhượng phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán và bồi thường cho Bên nhận chuyển nhượng khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với **15% (mười lăm phần trăm)** tổng giá trị Hợp đồng này, thời gian hoàn trả trong vòng **30 (ba mươi)** ngày kể từ khi Bên nhận chuyển nhượng thông báo chấm dứt Hợp đồng với Bên chuyển nhượng.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao đất theo thông báo của Bên chuyển nhượng và quyền sử dụng đất đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên nhận chuyển nhượng không nhận bàn giao thì trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày thông báo mà Bên chuyển nhượng đã gửi cho Bên nhận chuyển nhượng thì xem như Bên nhận chuyển nhượng đã chấp nhận điều kiện bàn giao và không khiếu nại về sau.

Điều 8. Cam kết của các Bên

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;

2. Bên nhận chuyển nhượng cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Quyền sử dụng đất chuyển nhượng;
- b) Đã được Bên chuyển nhượng cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên nhận chuyển nhượng đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên nhận chuyển nhượng đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên nhận chuyển nhượng cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả cho Bên chuyển nhượng theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên chuyển nhượng sẽ

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

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

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.

Điều 9. Chấm dứt hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;

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

c) Bên chuyển nhượng chậm bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong **thời hạn 30 (ba 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.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này **được xử lý cụ thể theo Điều 7 của Hợp đồng này**;

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;

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 **07 (bảy) 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.

Điều 11. Thông báo

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

a. Địa chỉ nhận thông báo của bên bán:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

- Địa chỉ: Số 02, Lô KTM06, Đường số 6, Khu đô thị 5A, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.
- Điện thoại: (0299)3627999 - 083 694 8383
- Email: khudothi5a@gmail.com

b. Địa chỉ nhận thông báo của bên mua:

- **Tên khách hàng: Lê Văn Phước**
- Địa chỉ liên hệ (nhận thư): Ấp Văn Sáu, Đại Ân 1, Cù Lao Dung, Sóc Trăng.
- Điện thoại liên hệ: **0944 731 494**
- Email nhận thông báo (nếu có):.....

2. **Hình thức thông báo giữa các bên bao gồm:** thông qua thư đường bưu điện, điện tín, email, gửi file qua zalo, giao trực tiếp....

3. Bên nhận thông báo là: **Lê Văn Phước**

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

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- c) Vào **ngày thứ 07 (bảy)** kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát **nhANH BẰNG HÌNH THỨC ĐẢM BẢO**;

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

Hai Bên thống nhất rằng, trong thời gian Hợp đồng này có hiệu lực, Bên nhận chuyển nhượng được chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này cho Bên thứ ba. Bên chuyển nhượng sẽ hỗ trợ cho Bên nhận chuyển nhượng thực hiện các thủ tục để chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho Bên thứ ba. Bên nhận chuyển nhượng chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn cho Bên chuyển nhượng theo thỏa thuận;
- Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện thanh toán;
- Bên nhận chuyển nhượng lại Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên A và Bên B trong Hợp đồng này cũng như các quy định và yêu cầu hiện tại và/hoặc trong tương lai áp dụng đối với Bên B;
- Bên B cam kết phải chịu trách nhiệm kê khai, thanh/quyết toán mọi khoản thuế, phí và chi phí khác với các cơ quan, tổ chức khác theo quy định của pháp luật (nếu có) liên quan đến việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này;

Nếu không được tuân thủ đầy đủ các thỏa thuận trong Hợp đồng này, bất kỳ việc chuyển nhượng, cho thuê, hoặc cầm cố nào Bên B vẫn sẽ phải còn các nghĩa vụ hoặc trách nhiệm ban đầu đối với Bên A như đã quy định trong Hợp đồng này.

Điều 13. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp giữa các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng trước hết sẽ được thương lượng giải quyết trên tinh thần hợp tác cùng có lợi. Trong trường hợp không tự giải quyết bằng thương lượng, thì một trong hai bên có thể đưa tranh chấp ra Tòa án có thẩm quyền tại tỉnh Sóc Trăng để giải quyết. Quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng mà hai Bên phải chấp hành, mọi phí tổn sẽ do Bên có lỗi chịu;

Điều 14. Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày .../.../.....

2. Hợp đồng này có 14 điều, với 10 trang, được lập thành **05(năm) bản gốc** và có giá trị pháp lý như nhau, Bên nhận chuyển nhượng giữ **01(một) bản**, Bên chuyển nhượng giữ **04(bốn) bản** để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng.

3. Kèm theo Hợp đồng này là các giấy tờ liên quan về đất đai như:

- Bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (**chi bàn giao khi Bên nhận chuyển nhượng hoàn tất thanh toán tại Điều 3 của Hợp đồng này**);
- Bản sao các giấy tờ pháp lý về đất đai (nếu có).

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.

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
CTY CP ĐT & PT ĐT DẦU KHÍ CỬU LONG
TỔNG GIÁM ĐỐC

Dương Thế Nghiêm