

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số: A1-03-HĐCN/TANCANG

Hôm nay, ngày tháng năm 2026, tại Công ty TNHH Đầu tư Hồng Phước Long An, chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A):

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ HỒNG PHƯỚC LONG AN

Địa chỉ trụ sở : KCN Tân Kim, ấp Tân Phước, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh.

Mã số thuế : 1101345637

Đại diện : Ông **Võ Văn Du** Chức vụ: Giám đốc

Số điện thoại

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B):

Ông/Bà :

Sinh năm :

ĐKKHKT :

CCCD/Thẻ CC số :

Địa chỉ liên hệ :

Số điện thoại : Email:

Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là “Hai Bên”/ “Các Bên” và gọi riêng là “Bên” tùy từng ngữ cảnh.

Sau khi thỏa thuận, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”) với các điều khoản sau đây:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

Bên A đồng ý chuyển nhượng và Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nền đất) tại Dự án Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Tân Cảng (“Dự án”) do Bên A làm Chủ đầu tư với thông tin cụ thể như sau:

- Mã nền : Lộ giới: m
- Thửa đất số :
- Tờ bản đồ số :

ĐIỀU 3: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Đồng tiền thanh toán: Tiền Việt Nam.
2. Hình thức thanh toán: Bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên A như sau:
Tên tài khoản: **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ HỒNG PHƯỚC LONG AN**
Số tài khoản: **116645776868** mở tại **Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 5 Thành phố Hồ Chí Minh.**
3. Thời hạn thanh toán: Bên B thanh toán cho Bên A theo tiến độ như sau:

Đợt	Thời điểm thanh toán	Tỷ lệ (%)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp đồng này (đã bao gồm tiền đặt cọc)	20%		
Đợt 2	Trong vòng 60 ngày (tương đương 02 tháng) kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1	15%		
Đợt 3	Trong vòng 120 ngày (tương đương 04 tháng) kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1	15%		
Đợt 4	Trong vòng 180 ngày (tương đương 06 tháng) kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1	15%		
Đợt 5	Trong vòng 240 ngày (tương đương 08 tháng) kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1	15%		
Đợt 6	Trong vòng 300 ngày (tương đương 10 tháng) kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1	15%		
Đợt 7	Trong vòng 360 ngày (tương đương 12 tháng) kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1	3%		
Đợt 8	Tại thời điểm bàn giao GCNQSDĐ đứng tên Bên B	2%		
Tổng cộng		100%		

4. Khoản tiền thanh toán Đợt 1 nêu trên được các Bên thỏa thuận đồng thời là tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc tuân thủ thực hiện đúng các điều khoản quy định tại Hợp đồng này. Trường hợp Bên B vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào được quy định tại Hợp đồng này thì toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ thuộc về Bên A.

5. Trường hợp sau khi Bên A đã thông báo thời điểm bàn giao GCNQSDĐ nhưng Bên B không đến nhận GCNQSDĐ thì thời điểm thanh toán đợt cuối được xác định là tại thời điểm bàn giao GCNQSDĐ ghi tại thông báo của Bên A.
6. Trường hợp Bên B tự thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất thì Bên B có nghĩa vụ hoàn thành việc thanh toán 100% giá trị Hợp đồng tại thời điểm Bên A bàn giao GCNQSDĐ đứng tên Bên A.
7. Đối với các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán trước đó (nếu có) sẽ được tính toán và khấu trừ vào nghĩa vụ thanh toán của Bên B tại đợt thanh toán đầu tiên.
8. Đối với các chiết khấu, khuyến mãi của Bên A mà Bên B được nhận (nếu có) sẽ được tính toán và khấu trừ trực tiếp vào giá trị Hợp đồng ngay khi ký Hợp đồng này.
9. Bên B không được viện dẫn bất cứ lý do hay trở ngại nào để tạm dừng hoặc chậm trễ việc thanh toán theo tiến độ nêu trên, trừ trường hợp Bên A có văn bản đồng ý hoặc do lỗi của Bên A.
10. Thời hạn các đợt thanh toán quy định tại khoản 3 Điều này là cố định, không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng, kể cả trong trường hợp Bên B được Bên A đồng ý cho thanh toán trễ hạn đợt liền kề trước đó. Bên B có nghĩa vụ tự thanh toán khi đến hạn mà không cần Bên A phải có văn bản/ thông báo nhắc nhở.
11. Phí chuyển khoản và các chi phí khác liên quan đến việc thanh toán do Bên B tự chịu trách nhiệm với đơn vị cung ứng dịch vụ.

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

1. Bàn giao đất:
 - (a) Sau khi Bên B đã thanh toán đủ tối thiểu 98% tổng giá trị Hợp đồng, Bên B có nghĩa vụ ký kết Biên bản bàn giao đất để Bên A làm hồ sơ đăng bộ sang tên cho Bên B.
 - (b) Khi Bên B có nhu cầu nhận bàn giao đất trên thực địa, các bên sẽ tiếp tục lập Biên bản bàn giao đất bằng văn bản, có chữ ký xác nhận của hai bên. Khi đó, Bên B có trách nhiệm xem xét rõ hiện trạng đất, cơ sở hạ tầng của Dự án. Sau khi việc bàn giao hoàn tất, mọi thắc mắc, khiếu nại về thửa đất, Bên A không có nghĩa vụ giải quyết.
2. Đăng ký quyền sử dụng đất:
 - (a) Bên A có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên B tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

Khi đó, Bên B có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ, chính xác và kịp thời các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật cho Bên A; ký kết Biên bản bàn giao đất nêu tại Điểm a Khoản 1 Điều này; ký kết Văn bản ủy quyền tại Văn phòng công chứng và ký kết các tài liệu khác liên quan cho Bên A để Bên A tiến hành thủ tục

xin cấp GCNQSDĐ đứng tên Bên B. Trường hợp có thay đổi về Giấy tờ nhân thân, địa chỉ hoặc bất kỳ thông tin nào khác, Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A trong thời hạn không quá 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày có sự thay đổi. Trường hợp GCNQSDĐ được cấp có sai sót do lỗi của Bên B thì Bên B tự chịu trách nhiệm giải quyết.

Nếu quá thời hạn 10 (Mười) ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo yêu cầu cung cấp, ký kết các hồ sơ, tài liệu nêu trên mà Bên B không thực hiện thì Bên B có nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đứng tên Bên B. Trong trường hợp này, Bên A không còn nghĩa vụ phải phối hợp, hỗ trợ hoặc thực hiện bất kỳ thủ tục xin cấp mới, cấp đổi hoặc đăng ký biến động cho Bên B trên GCNQSDĐ. Đồng thời, Bên B phải chịu trách nhiệm bồi thường nếu Bên A bị cơ quan Nhà nước phạt do vi phạm về thời hạn đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

- (b) Trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày làm việc sau khi Bên B đã thanh toán đạt tối thiểu 98% tổng giá trị Hợp đồng; thanh toán xong các khoản phạt, tiền lãi chậm trả (nếu có) và cung cấp đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của Bên A, Bên A sẽ thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên trên GCNQSDĐ cho Bên B tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước giải quyết theo quy định pháp luật, không thuộc phạm vi cam kết hay trách nhiệm của các Bên quy định tại Hợp đồng này.

- (c) Bên A sẽ thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm nhận bàn giao GCNQSDĐ trong vòng 30 (Ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Bên A nhận được GCNQSDĐ đứng tên Bên B do cơ quan có thẩm quyền cấp.

Điều kiện để bàn giao GCNQSDĐ là Bên B đã thanh toán đủ 100% giá trị Hợp đồng và các khoản phạt, tiền lãi chậm thanh toán (nếu có). Nếu đến thời hạn bàn giao mà Bên B chưa thanh toán đủ 100% giá trị Hợp đồng hoặc có vi phạm về thời hạn thanh toán thì Bên A được quyền tạm dừng việc bàn giao GCNQSDĐ cho đến khi Bên B hoàn tất nghĩa vụ thanh toán; đồng thời, Bên A được quyền áp dụng các chế tài do vi phạm hợp đồng quy định tại Hợp đồng này cho đến khi Bên B khắc phục xong.

ĐIỀU 5: XÂY DỰNG NHÀ, CÔNG TRÌNH TRÊN ĐẤT

1. Bên B xác nhận rằng đã được Bên A thông báo rõ về các quy định, các hạn chế khi xây dựng nhà trên đất.

2. Bên B chỉ được phép xây dựng nhà trên đất khi có giấy phép xây dựng được cơ quan có thẩm quyền cấp, trừ trường hợp Bên B được miễn xin phép xây dựng. Bên A có trách nhiệm hỗ trợ cung cấp hồ sơ Dự án, hồ sơ pháp lý liên quan trong khả năng của mình nhằm tạo điều kiện cho Bên B xin giấy phép xây dựng.
3. Bên B tự chịu trách nhiệm xây dựng nhà ở trên đất theo đúng thiết kế, đúng quy định của pháp luật cũng như quy hoạch của Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
4. Việc thiết kế nhà phải đảm bảo hài hòa với mỹ quan xung quanh; không được xây dựng nhà có thiết kế mang tính chất tôn giáo, mê tín dị đoan hoặc các công trình gây ảnh hưởng đến các công trình xung quanh trong phạm vi Dự án. Bên B có quyền yêu cầu Bên A cung cấp quy chế quản lý kiến trúc – cảnh quan của Dự án (nếu có) để đảm bảo thiết kế đáp ứng đúng yêu cầu và yêu cầu Bên A hỗ trợ xác nhận ranh giới, mốc giới trước khi thi công.
5. Trong quá trình thi công, Bên B phải bảo đảm an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy và tự chịu trách nhiệm về các vấn đề khác mà pháp luật có quy định.
6. Chậm nhất không quá 30 (Ba mươi) ngày trước khi khởi công xây dựng hoặc trước khi nộp hồ sơ xin phép xây dựng (tùy thời gian nào đến trước), Bên B phải thông báo cho Bên A biết về việc xây dựng để Bên A hướng dẫn lại về quy chế xây dựng trong Dự án theo đúng quy hoạch được duyệt và cử người đến xác định lại ranh mốc cụ thể của thửa đất. Trong trường hợp Bên B không thông báo hoặc chậm trễ thông báo mà xảy ra việc lấn ranh, chồng ranh sang thửa đất xung quanh hoặc xây dựng không đúng vị trí đất thì Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Trường hợp sau 03 (Ba) tháng kể từ ngày Bên A xác định ranh, mốc đất theo yêu cầu của Bên B mà Bên B mới xây dựng thì Bên B phải liên hệ Bên A để xác định lại ranh, mốc đất, cao độ nền đất; khi đó, Bên B phải chịu chi phí phát sinh liên quan để Bên A thực hiện công việc theo thông báo của Bên A.

7. Bên B tự chịu trách nhiệm đối với việc xây dựng khi chưa có giấy phép hoặc xây dựng không đúng với hồ sơ cấp phép xây dựng; xây dựng không đúng quy hoạch. Nếu Bên B không xây dựng theo đúng quy định, thì Bên A có quyền tự mình hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền yêu cầu Bên B tạm đình chỉ thi công để giải quyết. Theo đó, Bên B phải tự tháo dỡ hoặc bị cưỡng chế tháo dỡ và xây dựng lại theo đúng cam kết. Trong trường hợp phải cưỡng chế tháo dỡ, Bên B phải trả chi phí tháo dỡ cho tổ chức, cá nhân tháo dỡ và hoàn toàn chịu trách nhiệm với Bên A, cơ quan Nhà nước, bao gồm cả việc đóng phạt (nếu có).
8. Mọi vấn đề liên quan đến chất lượng công trình (bao gồm thiết kế, xây dựng) và thủ tục hoàn công do Bên B tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Trong

trường hợp cần thiết Bên B có quyền yêu cầu Bên A hỗ trợ thủ tục để hoàn thành hồ sơ hoàn công theo quy định pháp luật (có tính phí).

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

- (a) Có nghĩa vụ bảo đảm các thông tin giới thiệu về Dự án cung cấp cho Bên B là trung thực, không gây nhầm lẫn, không trái với các giấy tờ pháp lý của Dự án.
- (b) Cam kết Dự án do Bên A làm chủ đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép triển khai thực hiện; các thửa đất thuộc Dự án đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định pháp luật.
- (c) Đảm bảo loại đất ghi trên GCNQSDĐ sau khi sang tên cho Bên B là đất ở, có thời hạn sử dụng lâu dài; cam kết thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên A; không có tranh chấp, không bị kê biên đảm bảo việc thi hành án; không bị thế chấp, cầm cố hoặc bị bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ dân sự bất kỳ.
- (d) Có nghĩa vụ duy trì, quản lý và vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật chủ chốt của Dự án đến khi chuyển giao cho đơn vị quản lý vận hành được chỉ định theo đúng quy định, bảo đảm không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của Bên B.
- (e) Có nghĩa vụ tiếp nhận và giải quyết khiếu nại hợp lệ của Bên B liên quan đến quá trình thực hiện Hợp đồng.
- (f) Có trách nhiệm hỗ trợ Bên B trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý của thửa đất trong khả năng của mình khi Bên B có nhu cầu làm thủ tục cấp phép xây dựng, đăng ký thuế, thế chấp tài sản hoặc thực hiện các quyền khác theo quy định pháp luật.
- (g) Phối hợp với chính quyền địa phương để đảm bảo an ninh trật tự trong phạm vi Dự án trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng và trong suốt thời gian Bên B quản lý, sử dụng đất.
- (h) Yêu cầu Bên B thanh toán tiền đầy đủ, đúng thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- (i) Đóng các loại thuế, phí thuộc trách nhiệm của Bên A theo quy định pháp luật.
- (j) Tiến hành bàn giao đất cho Bên B theo đúng thỏa thuận.
- (k) Thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên và bàn giao GCNQSDĐ cho Bên B đúng thời hạn quy định tại Hợp đồng này, trừ trường hợp Bên B tự nguyện tự làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.
- (l) Tạo điều kiện, ưu tiên cho Bên B trong việc được tiếp cận, sử dụng hạ tầng do Bên A đầu tư trong Dự án. Đối với các hạng mục hạ tầng có thu phí dịch vụ khi sử dụng thì Bên B phải trả phí khi sử dụng.

- (m) Hỗ trợ Bên B trong việc thi công xây dựng và thực hiện các thủ tục khác khi xây dựng công trình trên đất nếu Bên B chọn đơn vị thiết kế, thi công do Bên A chỉ định.
- (n) Yêu cầu Bên B thực hiện các nghĩa vụ chung đối với các cư dân cư trú trong Dự án và các quy định quản lý vận hành Dự án do Bên A hoặc đơn vị quản lý được chỉ định ban hành.
- (o) Yêu cầu Bên B khắc phục các vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có).
- (p) Được quyền thu phí quản lý Khu dân cư, các loại phí, lệ phí tại Dự án cũng như các khoản thanh toán khác quy định tại Hợp đồng này hoặc pháp luật có quy định; trường hợp Bên B chưa thực hiện đầy đủ các khoản phí nêu trên, Bên A được quyền áp dụng các chế tài theo quy định của Bên A được áp dụng chung cho Dự án và phải thông báo cho Bên B. Mọi biện pháp đều nhằm đảm bảo sự vận hành ổn định, an toàn và quyền lợi của cư dân trong toàn Dự án.
- (q) Bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu có hành vi vi phạm Hợp đồng gây thiệt hại.
- (r) Các quyền và nghĩa vụ khác mà Hợp đồng hoặc pháp luật có quy định.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

- (a) Thanh toán tiền và các chi phí khác cho Bên A theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- (b) Được quyền tham quan, kiểm tra, xem xét thực địa tại khu đất, khu vực hạ tầng thuộc phạm vi Dự án trước và sau khi ký kết Hợp đồng.
- (c) Bên B có quyền gửi ý kiến, phản ánh hoặc khiếu nại liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng.
- (d) Được quyền thực hiện việc xây dựng nhà, công trình trên đất theo đúng quy hoạch được duyệt của Dự án và đúng quy định tại Hợp đồng này; được Bên A giải thích, hướng dẫn về các quy định, tiêu chuẩn, hạn chế khi xây dựng công trình trên đất trong phạm vi Dự án.
- (e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; đóng tiền lệ phí trước bạ và các khoản phí khác để được cấp GCNQSDĐ đứng tên Bên B.
- (f) Ký kết biên bản bàn giao đất, văn bản ủy quyền và các giấy tờ khác liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- (g) Sau khi hoàn tất việc nhận chuyển quyền sử dụng đất từ Bên A, Bên B được cập nhật biến động từ đất ở có thời hạn sử dụng nhất định sang đất ở có thời hạn sử dụng lâu dài.
- (h) Nhận bàn giao GCNQSDĐ đúng hạn theo thời hạn được Bên A thông báo. Trường hợp quá 03 (Ba) tháng kể từ thời điểm Bên B đã được Bên A thông báo

đến nhận GCNQSDĐ mà Bên B vẫn không đến nhận thì các bên thống nhất xác định Bên A đã hoàn thành xong nghĩa vụ bàn giao GCNQSDĐ cho Bên B.

- (i) Bên B xác nhận đã được Bên A cung cấp các thông tin cần thiết liên quan đến Dự án/ quyền sử dụng đất mà các Bên cam kết chuyển nhượng tại Hợp đồng này. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các thông tin do Bên A cung cấp. Đồng thời, Bên B xác định đã xem xét, biết rõ và đồng ý với tình trạng thực tế hiện hữu, cơ sở hạ tầng của Dự án và khu vực xung quanh.
- (j) Bên B cam kết sẽ không tự ý hủy ngang Hợp đồng này trong bất kỳ trường hợp nào, trừ trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.
- (k) Chấp hành đúng các quy định của Nhà nước và của chủ đầu tư trong khu dân cư. Trong quá trình xây dựng và cư trú, phải đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn lao động, an ninh trật tự, không để xảy ra hành vi vi phạm pháp luật; không tụ tập đông người gây ồn ào.... Tuyệt đối không được xây dựng, che chắn lấn chiếm ra ngoài phạm vi ranh đất của mình, nếu vi phạm phải tháo dỡ ngay lập tức và vô điều kiện. Trường hợp không tháo dỡ thì Bên A được quyền tự mình tháo dỡ hoặc thuê đơn vị khác tháo dỡ và Bên B hoàn toàn chịu mọi chi phí và các trách nhiệm liên quan (bao gồm nhưng không giới hạn việc Bên A bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính do hành vi của Bên B gây ra).
- (l) Thanh toán cho Bên A hoặc đơn vị cung cấp các khoản tiền chi phí sử dụng dịch vụ tại Dự án như: tiền nước, điện, thu gom rác sinh hoạt, vệ sinh, điện thoại, viễn thông và các dịch vụ khác do Bên B sử dụng.
- (m) Có trách nhiệm thanh toán cho Bên A phí quản lý Khu dân cư với đơn giá tại thời điểm nhận chuyển quyền sử dụng đất cho đến trước khi xây dựng là 1.500 đồng/m²/tháng; sau khi xây dựng nhà thì mức phí là 1.200 đồng/m²/tháng. Trường hợp mức phí có thay đổi thì Bên A sẽ thông báo cho Bên B được biết, đơn giá áp dụng phải được áp dụng chung cho toàn Dự án tại thời điểm thông báo. Bên B có trách nhiệm thanh toán khoản phí này định kỳ mỗi năm một lần. Thời hạn thanh toán năm đầu tiên là trong vòng 10 (Mười) ngày kể từ ngày Bên B nhận chuyển quyền sử dụng đất. Đối với các năm tiếp theo, việc thanh toán được thực hiện trước ngày 10 tháng 01 Dương lịch hàng năm.
- (n) Số tiền Bên B thanh toán cho Bên A theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên A sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì Bên B tự chịu trách nhiệm giải quyết và Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên.
- (o) Bên B đồng ý rằng: Bên A sẽ không bị xem là vi phạm Hợp đồng này khi không thực hiện hoặc chậm thực hiện các nghĩa vụ của mình do những thay đổi chính

sách hiện hành, theo các Quyết định của Nhà nước, việc chậm thi hành công vụ của cơ quan Nhà nước, do sự kiện bất khả kháng hoặc những lý do khách quan khác mà không do lỗi của Bên A. Khoảng thời gian bị gián đoạn bởi những sự kiện trên không tính vào thời gian thực hiện Hợp đồng.

- (p) Bên B có nghĩa vụ tuân thủ đầy đủ Quy chế quản lý, vận hành Dự án và các Nội quy do Bên A ban hành theo từng thời kỳ, bao gồm nhưng không giới hạn ở các quy định về quản lý xây dựng, quản lý môi trường, quản lý hạ tầng kỹ thuật, an ninh trật tự, sử dụng tiện ích chung và các quy định nhằm bảo đảm mỹ quan, đồng bộ của toàn Khu dân cư. Trong quá trình cư trú, sinh hoạt hoặc xây dựng công trình trên đất, Bên B có trách nhiệm chấp hành mọi hướng dẫn, thông báo của Bên A hoặc đơn vị quản lý vận hành Dự án (nếu có). Trường hợp có thay đổi, bổ sung Quy chế/ Nội quy, Bên A sẽ thông báo cho Bên B trước khi áp dụng để Bên B nắm rõ và thực hiện. Đồng thời, Bên B đồng ý rằng việc tuân thủ Quy chế/ Nội quy là cần thiết để bảo đảm an toàn, trật tự, duy trì môi trường sống chất lượng cho cộng đồng dân cư và tránh phát sinh các tranh chấp hoặc xử lý vi phạm theo quy định pháp luật.
- (q) Bên B cam kết bảo mật mọi thông tin mà Bên B biết được và/ hoặc được Bên A cung cấp cho Bên B liên quan đến Hợp đồng này; trừ việc tiết lộ được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A hoặc theo quyết định của cơ quan tài phán hoặc quy định của pháp luật.
- (r) Các quyền và nghĩa vụ khác mà Hợp đồng hoặc pháp luật có quy định.

ĐIỀU 7: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Sự kiện bất khả kháng được quy định trong Hợp đồng này bao gồm:
 - (a) Thiên tai, lũ lụt, dịch bệnh, khủng bố, chiến tranh, bạo động, đình công,... và các sự kiện khác nằm ngoài ý chí chủ quan của các bên dẫn đến việc các bên không thực hiện được các quyền/ nghĩa vụ của mình theo hợp đồng.
 - (b) Sự thay đổi chính sách của Nhà Nước.
 - (c) Sự chậm trễ thực hiện công vụ của cán bộ, công chức, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
 - (d) An ninh quốc phòng.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Trong suốt thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng (được tính từ thời gian bắt đầu và kết thúc hoàn toàn sự kiện bất khả kháng, bao gồm cả thời gian ngắt quãng), việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của hai Bên được hoãn lại hoặc thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng không được tính vào thời hạn thực hiện Hợp đồng. Khi chấm dứt sự kiện bất khả kháng, các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình; khi đó, thời hạn

thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng được tính lại từ đầu. 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 đơn phương chấm dứt Hợp đồng này.

4. Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng, Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng có trách nhiệm thông báo cho Bên còn lại trong thời hạn chậm nhất không quá 72 (Bảy mươi hai) giờ kể từ thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng.
5. Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng nêu trong Hợp đồng này quá thời hạn 18 (Mười tám) tháng, các Bên được quyền thỏa thuận chấm dứt và thanh lý Hợp đồng theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:
 - (a) Các Bên hoàn thành nghĩa vụ và trách nhiệm đã thỏa thuận trong Hợp đồng này.
 - (b) Bên B đề nghị chấm dứt Hợp đồng trước khi GCNQSDĐ đứng tên Bên B, được Bên A đồng ý. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng.
 - (c) Theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
 - (d) Hợp đồng bị một Bên đơn phương chấm dứt thực hiện theo quy định tại Hợp đồng này.
 - (e) Các trường hợp khác mà pháp luật hoặc Hợp đồng có quy định.
2. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng:
 - (a) Bên A được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi:
 - a.1. Bên B không cung cấp các tài liệu, thông tin về nhân thân và từ chối ký kết các tài liệu khác quy định tại Hợp đồng này là thành phần hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất dẫn đến Bên A không thể tiến hành thủ tục xin cấp GCNQSDĐ.
 - a.2. Bên B từ chối nhận bàn giao đất, GCNQSDĐ theo Thông báo của Bên A.
 - a.3. Bên B tự ý chuyển quyền sử dụng đất quy định tại Hợp đồng này cho bên thứ ba khác mà chưa được sự đồng ý của Bên A.
 - a.4. Các trường hợp khác mà pháp luật hoặc Hợp đồng này có quy định.
 - (b) Bên B được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi:
 - b.1. Bên A vi phạm thời hạn bàn giao đất, GCNQSDĐ theo quy định tại Hợp đồng này từ 90 (Chín mươi) ngày trở lên.

- b.2. Bên B đã thanh toán đủ tối thiểu 50% giá trị Hợp đồng và ngay tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng có bên thứ ba khác đồng ý nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nêu tại Hợp đồng này.
- (c) Khi đơn phương chấm dứt Hợp đồng, bên chấm dứt phải thông báo cho bên còn lại biết trước ít nhất là 15 (Mười lăm) ngày tính đến ngày Hợp đồng chấm dứt. Nếu không thông báo hoặc thông báo quá hạn thì việc chấm dứt Hợp đồng được xem là không đúng quy định pháp luật khi đó, Hợp đồng vẫn có hiệu lực và Bên còn lại được miễn toàn bộ các trách nhiệm pháp lý liên quan.
3. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng như sau:
- (a) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điểm (b) Khoản 1 và Điểm (a) Khoản 2 Điều này và các Khoản 1, 2 Điều 9 Hợp đồng này thì Bên B bị mất tiền đặt cọc, phải trả tiền lãi chậm thanh toán, tiền phí môi giới và các khoản tiền khác mà Hợp đồng này có quy định. Khi đó, Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B số tiền đã nhận sau khi đã khấu trừ các khoản tiền nêu trên trong thời hạn tối đa không quá 90 (Chín mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng. Trường hợp số tiền Bên B đã thanh toán không đủ thì Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán thêm số tiền còn thiếu cho Bên A sau khi đã khấu trừ số tiền đã nộp trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ khi có thông báo của Bên A.
- (b) Trường hợp Hợp đồng bị đơn phương chấm dứt bởi Bên B theo trường hợp quy định tại Điểm (b.1) Khoản 2 Điều này thì Bên A phải hoàn trả lại cho Bên B toàn bộ số tiền đã nhận, bồi thường toàn bộ các thiệt hại phát sinh và phải chịu thêm các chế tài khác quy định tại Hợp đồng này.
- (c) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điểm (b.2) Khoản 2 Điều này thì Bên B có nghĩa vụ phải trả cho Bên A tiền phạt với mức 0,5% giá trị Hợp đồng do thanh lý Hợp đồng trước thời hạn. Khi đó, Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B số tiền đã nhận sau khi đã khấu trừ khoản tiền phạt nêu trên và các khoản tiền khác (nếu có).
- (d) Ngay sau khi Hợp đồng bị chấm dứt, Bên A được toàn quyền xử lý, chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 1 Hợp đồng này cho bên thứ ba khác mà không cần phải có sự đồng ý của Bên B.
- (e) Khi Hợp đồng bị chấm dứt (trừ trường hợp tại Điểm (b.2) Khoản 2 Điều này), nếu Bên B đã nhận khuyến mãi, chiết khấu từ Bên A thì Bên B có trách nhiệm hoàn trả lại và Bên A được quyền khấu trừ trực tiếp vào số tiền mà Bên A phải hoàn trả lại cho Bên B (nếu có).
- (f) Ngoài các khoản tiền quy định tại Hợp đồng này, khi chấm dứt Hợp đồng các Bên sẽ không phải thanh toán cho bên còn lại bất cứ khoản tiền nào khác.

4. Bên B không được quyền chấm dứt Hợp đồng kể từ thời điểm Bên A lập hồ sơ đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất cho Bên B được quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 4 Hợp đồng này.

ĐIỀU 9. PHẠT VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI

1. Trường hợp Bên B chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng thì ngoài số tiền nợ gốc, Bên B còn phải thanh toán thêm cho Bên A tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ số tiền chậm thanh toán/ ngày. Việc chậm thanh toán không được quá 15 (Mười lăm) ngày liên tục hoặc tổng thời gian các lần chậm thanh toán không được quá 30 (Ba mươi) ngày, nếu sau thời hạn này mà Bên B vẫn vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, yêu cầu Bên B thanh toán tiền phạt vi phạm với mức 8% trên tổng giá trị Hợp đồng này và áp dụng các chế tài khác mà Hợp đồng này quy định.
2. Trừ vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, trường hợp Bên B vi phạm các quy định khác của Hợp đồng mà Bên A đã có văn bản nhắc nhở ít nhất 02 (Hai) lần mà Bên B không khắc phục hoặc khắc phục không đầy đủ, thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, yêu cầu Bên B thanh toán tiền phạt vi phạm với mức 8% trên tổng giá trị Hợp đồng.
3. Nếu Bên A bàn giao đất, GCNQSDĐ cho Bên B quá hạn thì Bên A có nghĩa vụ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán và phải chịu tiền lãi trên số tiền mà Bên B đã thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ số tiền Bên A đã nhận/ ngày cho đến ngày bàn giao; đồng thời phải chịu các chế tài khác theo quy định của pháp luật.
4. Nếu một Bên vi phạm Hợp đồng gây thiệt hại cho Bên còn lại thì phải bồi thường. Bên bị thiệt hại có nghĩa vụ chứng minh thiệt hại theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia:
 - Đối với Bên A: 25A Đông Hồ, phường Tân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Đối với Bên B: Theo địa chỉ, thông tin liên hệ do Bên B cung cấp tại Hợp đồng này.
2. Hình thức thông báo giữa các Bên: Bằng văn bản gửi trực tiếp đến địa chỉ nêu trên.
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 1, Khoản 2 Điều này và trong thời gian như sau:
 - Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo.

- Hết thời hạn 72 (Bảy mươi hai) giờ kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
- 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 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 11. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp có phát sinh tranh chấp, các Bên phải cùng thương lượng để giải quyết. Việc thương lượng được các Bên lập thành văn bản, có chữ ký xác nhận đầy đủ của hai Bên. Trong trường hợp các Bên không tự giải quyết được (thể hiện bằng văn bản rằng các Bên không thống nhất được vấn đề hoặc một Bên không phản hồi ý kiến, yêu cầu của Bên kia đã được gửi bằng văn bản) thì một trong các Bên mới được quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo trình tự và thủ tục luật định.

ĐIỀU 12: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
2. Các Bên cam kết bảo mật mọi thông tin mà các bên biết được và/ hoặc được một bên cung cấp liên quan đến Hợp đồng này; trừ khi được sự đồng ý bằng văn bản của bên còn lại hoặc theo quyết định của cơ quan tài phán hoặc quy định của pháp luật.
3. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản đã nêu trong Hợp đồng này. Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được lập thành văn bản và được các Bên ký xác nhận.
4. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt hiệu lực theo quy định tại Hợp đồng này. Các Bên thống nhất không thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng này và sẽ sử dụng Hợp đồng này để thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cho Bên B.
5. Hợp đồng này được lập thành 03 (Ba) bản có giá trị như nhau, Bên B giữ 01 (Một) bản, Bên A giữ 02 (Hai) bản để thực hiện. Các Bên xác nhận đã đọc lại nội dung Hợp đồng, công nhận là đúng với ý chí của các bên và đồng ý ký tên dưới đây./.

BÊN B

BÊN A

Võ Văn Du