



**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT NỀN  
VÀ THỎA THUẬN NGUYÊN TẮC VỀ VIỆC XÂY DỰNG NHÀ XÂY  
THÔ TRÊN NỀN ĐẤT ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG**

- Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Công văn số 1160/KTST-ĐB2 ngày 01 tháng 02 năm 2000 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố - UBND TP.HCM về việc thỏa thuận quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư phường Đông Hưng Thuận, Quận 12;
- Quyết định số 7158/QĐ-UB-DA ngày 20 tháng 10 năm 2000 của UBND Thành phố về việc phê duyệt dự án khả thi phát triển cơ sở hạ tầng và chỉnh trang khu dân cư An Sương, phường Đông Hưng Thuận, quận 12 của Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà;
- Căn cứ Quyết định số 56/QĐ-TTg ngày 12 tháng 01 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà (nay là Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà) thực hiện dự án phát triển cơ sở hạ tầng và chỉnh trang khu dân cư An Sương, phường Đông Hưng Thuận (nay là phường Tân Hưng Thuận), Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 6570/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2015 của Chủ tịch UBND Thành phố về việc duyệt phương án và chuyển Công ty TNHH một thành viên Phát triển và Kinh doanh nhà thành Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà;
- Căn cứ Quyết định 2664/QĐ-UBND-ĐT ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Ủy Ban Nhân dân quận 12 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) dự án phát triển cơ sở hạ tầng và chỉnh trang khu dân cư An Sương phường Tân Hưng Thuận (phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông);
- Căn cứ nhu cầu và thỏa thuận của hai bên.

*Luc*

*[Signature]*

*[Signature]*



Hôm nay, ngày . 22 . tháng . 10 . năm 2020, tại văn phòng Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà: 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chúng tôi gồm:

**BÊN A : CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ**

Đại diện Ông: **ĐINH TRƯỜNG CHINH** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0300446236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 02/7/2019 (thay đổi lần thứ 9).

Địa chỉ : 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại : 028 6291 6904

Số tài khoản : 060006899999 tại Ngân hàng Sacombank – Chi nhánh Trung Tâm.

**BÊN B**

Ông/Bà : **NGUYỄN VĂN HIỆP** Sinh ngày: 28/03/1990

Số CMND/CCCD : 215191390 Ngày cấp: 09/01/2019 Cấp tại: CA Tỉnh Bình Định

Địa chỉ thường trú : KV1. Trần Quang Diệu, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

*Bên A và Bên B sau đây gọi riêng là "Bên" và gọi chung là "Hai Bên/Các Bên".*

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nền và thỏa thuận về việc xây dựng nhà xây thô trên nền đất được chuyển nhượng với các điều khoản như sau:

**A. CÁC QUY ĐỊNH VỀ NỘI DUNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NỀN**

**Điều 1: Nội dung thỏa thuận**

Bên A đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất trong Dự án phát triển cơ sở hạ tầng và chỉnh trang Khu Dân cư An Sương, phường Tân Hưng Thuận, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 2: Vị trí và diện tích đất nền chuyển nhượng**

Nền số: 8 Lô: 1B Đường số: DD5-1 Diện tích: 100 m<sup>2</sup> Lộ giới: 14 m

**Điều 3: Hạ tầng kèm theo**

- Điện: Bên A xây dựng hệ thống dây chính và hạ áp đến ranh giới lô đất. Bên B ký hợp đồng lắp đặt đồng hồ điện với Công ty Điện lực và chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình ký hợp đồng này.
- Nước: Bên A xây dựng hệ thống mạng chính đến ranh lô đất. Bên B ký hợp đồng lắp đặt đồng hồ nước với Công ty cấp nước và chịu toàn bộ chi phí liên quan.
- Việc kết nối hạ tầng của lô đất với hệ thống khu vực do Bên A thực hiện và bên B thanh toán các chi phí này.

2

PHI  
KIN  
4N

## **Điều 4: Giá trị hợp đồng và phương thức thanh toán**

### **4.1. Giá trị hợp đồng:**

Tổng giá trị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đã bao gồm thuế VAT):  
**8.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám tỷ hai trăm triệu đồng).**

**4.2. Phương thức thanh toán:** Bên B sẽ thanh toán bằng tiền mặt hoặc bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên A.

### **4.3. Thời hạn thanh toán:**

- **Đợt 1:** Ngay khi ký hợp đồng này, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A là 90% tổng giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền là **7.380.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng).**
- **Đợt 2:** Bên B sẽ thanh toán phần còn lại 10% giá trị Hợp đồng tương đương với số tiền **820.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm hai mươi triệu đồng)** ngay khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

## **Điều 5: Thời hạn giao nền đất**

Khi Bên B thanh toán 90% giá trị hợp đồng, Bên A sẽ bàn giao nền đất cho bên B và hai bên sẽ ký Biên bản bàn giao nền đất thực tế. Biên bản này sẽ được đính kèm theo hợp đồng. Nếu hết thời hạn nêu trên mà Bên B không tiến hành nhận nền thì Bên A sẽ không chịu trách nhiệm về việc bảo quản nền đất này.

## **Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của hai bên**

### **6.1. Quyền và nghĩa vụ của bên A**

#### **6.1.1. Quyền của Bên A:**

- Yêu cầu Bên B hoàn thành các nghĩa vụ thuế liên quan đến việc chuyển nhượng đất theo điều khoản hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Yêu cầu bên B nhận bàn giao đất nền đúng thời gian và thủ tục theo quy định. Trường hợp Bên B có nhu cầu xây dựng nhà thì Bên B phải hoàn tất việc thanh toán 90% tổng giá trị hợp đồng.
- Yêu cầu bên B cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Được quyền bảo lưu quyền sử dụng nền đất và có quyền từ chối bàn giao nền đất và/hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng.

#### **6.1.2. Nghĩa vụ của Bên A:**

- Có trách nhiệm bàn giao đất nền theo đúng nội dung đã quy định trong hợp đồng;
- Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí theo quy định của pháp luật.
- Nộp phần thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền.

- Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nền cho Bên B (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên B đi làm thủ tục) khi Bên B đã hoàn tất thanh toán 100% giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng.

## **6.2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:**

### **6.2.1. Quyền của Bên B:**

- Có quyền nhận nền đất theo đúng nội dung hợp đồng;
- Yêu cầu Bên A phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu Bên B đi làm thủ tục này).

### **6.2.2. Nghĩa vụ của Bên B:**

- Hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của Bên B theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng; Trường hợp Bên B thanh toán không đúng thời hạn theo quy định tại Điều 4.3 của Hợp đồng này, Bên B sẽ phải thanh toán thêm lãi suất trả chậm là 1%/tháng trên số tiền thanh toán trễ hạn.

Trường hợp Bên B thanh toán trễ hạn 30 ngày so với quy định tại Điều 4.3 của Hợp đồng này, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Sau khi trừ lãi suất trả chậm và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 12% trên giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B số tiền còn lại mà Bên B đã thanh toán cho Bên A.

- Nhận bàn giao nền đất kèm theo giấy tờ về nền đất theo đúng thỏa thuận của hợp đồng này.

- Nộp tiền thuế trước bạ và thanh toán các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

## **B. PHẦN QUY ĐỊNH VỀ THỎA THUẬN NGUYÊN TẮC VIỆC XÂY DỰNG NHÀ XÂY THÔ TRÊN NỀN ĐẤT ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG**

Ngay sau khi Hợp đồng này ký kết, các bên sẽ ký kết Hợp đồng thi công xây dựng nhà xây thô trên nền đất chuyển nhượng với Bên A (là Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà) để thi công xây dựng theo đúng thiết kế được phê duyệt của Bên A căn cứ theo các điều khoản dưới đây:

### **Điều 7: Đơn giá nhà xây thô**

Đơn giá nhà xây thô là 5.500.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn xây dựng (*Bảng chữ: Năm triệu năm trăm nghìn đồng một mét vuông sàn xây dựng*). Đơn giá trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.

### **Điều 8: Thời gian giao nhà**

Thời gian bàn giao nhà sẽ được quy định cụ thể trong Hợp đồng/Phụ lục hợp đồng xây dựng nhà xây thô được ký giữa hai bên.

### **Điều 9: Bảo hành nhà ở**

Thời gian và điều kiện bảo hành nhà sẽ được thỏa thuận trong Hợp đồng/Phụ lục hợp đồng xây dựng nhà xây thô được ký giữa hai bên.

### **Điều 10: Quyền và nghĩa vụ của hai bên**

#### **10.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A :**

##### **10.1.1. Quyền của Bên A:**

- Yêu cầu Bên B hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà theo điều khoản hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng và Hợp đồng xây dựng nhà xây thô;

- Bên A gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng khi Bên B vi phạm chậm trễ thanh toán giá trị hợp đồng quá 15 ngày theo thỏa thuận. Sau khi trừ lãi suất trả chậm và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 12% trên giá trị xây nhà, Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B số tiền còn lại.

- Yêu cầu Bên B nhận bàn giao nhà. Trong trường hợp Bên A đã có thư mời nhận nhà nhưng bên B chậm nhận, Bên B phải chịu trách nhiệm về những khoản phát sinh về chi phí liên quan đến căn nhà;

- Yêu cầu Bên B cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

#### **10.1.2. Nghĩa vụ của Bên A :**

- Có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng mà các bên sẽ thỏa thuận trong Hợp đồng/Phụ lục hợp đồng xây thô căn nhà hoàn thiện mặt ngoài;

- Thông báo cho Bên B biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên B kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu;

- Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa đến hạn bàn giao nhà cho Bên B;

- Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở cho Bên B (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên B tự đi làm thủ tục), các khoản thuế, phí liên quan do Bên B chịu.

#### **10.2 Quyền và nghĩa vụ của Bên B**

##### **10.2.1. Quyền của Bên B :**

- Có quyền yêu cầu Bên A xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai bên sẽ thỏa thuận trong Hợp đồng/Phụ lục hợp đồng xây thô;

- Yêu cầu Bên A phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở (nếu Bên B tự nguyện đi làm thủ tục này).

##### **10.2.2. Nghĩa vụ của Bên B :**

- Hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của Bên B theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;

- Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của hợp đồng này;

- Chịu toàn bộ chi phí xây dựng, chi phí, lệ phí liên quan đến xây dựng nhà, đấu nối hạ tầng, cấp Giấy chứng nhận nhà ở;

- Chịu chi phí về lắp đặt đồng hồ điện, đồng hồ nước và chi phí gắn biển số nhà.

#### **C. PHẦN QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 11: Các trường hợp bất khả kháng**

Bên A hoặc Bên B không bị coi là vi phạm hợp đồng và không bị phạt vi phạm hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong hợp đồng này do có sự

kiện bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

### Điều 12: Cam kết của các bên

12.1. Việc ký kết Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm Phụ lục Hợp đồng có chữ ký của hai bên và Phụ lục Hợp đồng có giá trị pháp lý và không thể tách rời Hợp đồng này.

12.2. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại Hợp đồng này.

### Điều 13: Chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.
- Theo khoản 2 Điều 10.1.1 của Hợp đồng này.

### Điều 14: Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

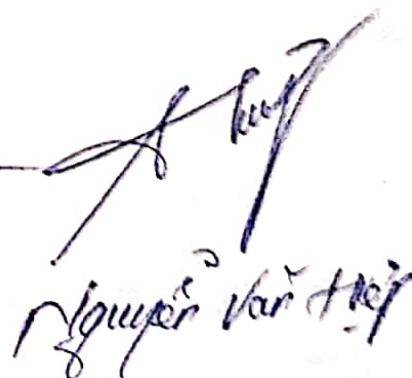
### Điều 15: Hiệu lực thi hành

Hợp đồng này là văn bản duy nhất để thể hiện toàn bộ các thỏa thuận giữa Bên A và Bên B, mọi thỏa thuận khác trước khi ký Hợp đồng đều không có giá trị.

Hợp đồng này được lập thành 02 bản chính, Bên A giữ 01 bản, Bên B giữ 01 bản và có hiệu lực kể từ ngày ký được ghi trên đây.



ĐẠI DIỆN BÊN B

  
Nguyễn Văn Hết