Mẫu số 08

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

...., ngày... tháng... năm ....

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ (HOẶC MỘT PHẦN) DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Số...../.....

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số ...../...../NĐ-CP ngày.....tháng.....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số ...../...../NĐ-CP ngày ..... tháng.....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản..... số..... ngày..... tháng..... năm..... của .....

Các căn cứ khác: .....

Hai bên chúng tôi gồm:.

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên doanh nghiệp: .....

- Địa chỉ: .....

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: .....

- Người đại diện theo pháp luật: ..... Chức vụ: .....

- Điện thoại: ..... Fax:..... Email:.....

- Tài khoản: .....Tại Ngân hàng: .....

- Mã số thuế: .....

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên doanh nghiệp: .....

- Địa chỉ: .....

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: .....

- Người đại diện theo pháp luật:.....Chức vụ:.....

- Điện thoại: ..... Fax:..... Email:.....

- Tài khoản: .....Tại Ngân hàng: .....

- Mã số thuế: .....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án .... với các nội dung sau:

KHOA TIN LAW FIRM

Điều 1. Thông tin cơ bản về dự án, phần dự án chuyển nhượng

1. Nội dung chính của dự án chuyển nhượng:

- Tên dự án: .....

- Địa chỉ: .....

- Diện tích đất: .....

- Thông tin về quy hoạch sử dụng đất: .....

- Thông tin về quy hoạch xây dựng .....

- Thông tin về công trình xây dựng (tổng diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn nhà ở: .... *(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)*

- Tổng mức đầu tư: .....

- Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: .....

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Tiến độ dự án: .....

- Các nội dung khác: .....

2. Nội dung chính của phần dự án chuyển nhượng[1]:

- Diện tích đất: .....

- Nội dung về quy hoạch sử dụng đất: .....

- Nội dung về quy hoạch xây dựng .....

- Nội dung về công trình xây dựng (tổng diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn nhà ở: .... *(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)*.

- Tổng vốn đầu tư: .....

- Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: .....

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Tiến độ thực hiện: .....

- Các nội dung khác: .....

Điều 2. Thông tin chi tiết về kết quả thực hiện đến thời điểm chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án

1. Về giải phóng mặt bằng: .....

2. Về xây dựng hạ tầng kỹ thuật: .....

3. Về xây dựng công trình: .....

4. Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng: .....

5. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng: .....

6. Thông tin khác: .....

7. Cam kết của bên chuyển nhượng về thông tin kết quả thực hiện đến thời điểm chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án: .....

Điều 3. Chuyển quyền sử dụng đất

1. Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định 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 trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn ..... 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.

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.

(Các bên có thể thỏa thuận để Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, trong trường hợp này, Bên chuyển nhượng phải bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ cần thiết để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất).

2. Trường hợp dự án đang sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì các bên làm thủ tục thay đổi người sử dụng đất từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật về đất đai

Điều 4. Giá chuyển nhượng

Các bên thỏa thuận quy định cụ thể về giá chuyển nhượng và các thành phần cấu thành giá chuyển nhượng: .....

Điều 5. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua tài khoản qua ngân hàng:..... (Ghi rõ thông tin tài khoản ngân hàng)

2. Thời hạn thanh toán:

Thời hạn, tiến độ, điều kiện thanh toán: .....do các bên thỏa thuận.

3. Các nội dung khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 6. Trách nhiệm nộp thuế, phí, lệ phí

1. Về trách nhiệm nộp thuế theo quy định: .....

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

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 7. Thời hạn bàn giao và nhận dự án (hoặc phần dự án)

KHOA TIN LAW FIRM

1. Cách thức bàn giao: .....Bàn giao trên hồ sơ và bàn giao trên thực địa (do các bên thỏa thuận).

2. Các nội dung về bàn giao dự án, phần dự án chuyển nhượng: ..... do các bên thỏa thuận.

3. Thời điểm bàn giao: .....

4. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

1. Quyền của Bên chuyển nhượng:

a) Bên chuyển nhượng có các quyền theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng trả đủ tiền đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng nhận bàn giao toàn bộ dự án hoặc phần dự án đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

2. Nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng:

a) Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Bàn giao toàn bộ (hoặc một phần) dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án cho bên nhận chuyển nhượng, trường hợp không bàn giao hoặc chậm bàn giao thì phải bồi thường thiệt hại;

c) Quản lý toàn bộ dự án trong thời gian chưa bàn giao xong toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng cả về hồ sơ và trên thực địa;

d) Thông báo cho khách hàng và các bên có liên quan về việc chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án;

đ) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng

1. Quyền của Bên nhận chuyển nhượng:

a) Bên nhận chuyển nhượng có các quyền theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Nhận bàn giao toàn bộ (hoặc một phần) dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án hoặc phần dự án nêu tại Hợp đồng này theo đúng thời gian quy định tại Hợp đồng;

c) Yêu cầu bên chuyển nhượng tạo điều kiện và cung cấp các giấy tờ có liên quan đến việc thực hiện tiếp dự án;

d) Các quyền lợi khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

2. Nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

a) Bên nhận chuyển nhượng có các nghĩa vụ theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Thanh toán tiền đầy đủ đúng thời hạn cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

c) Thực hiện và đáp ứng đầy đủ quyền lợi của bên chuyển nhượng và của khách hàng mà các bên đã thống nhất;

d) Tiếp nhận toàn bộ (hoặc một phần) dự án tại thực địa và hồ sơ dự án, phần dự án đúng thời hạn đã thỏa thuận;

đ) Thực hiện tiếp dự án theo đúng nội dung dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng,);

e) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 10. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên nhận chuyển nhượng chậm trễ thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng: .....

2. Hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên chuyển nhượng chậm trễ bàn giao dự án, phần dự án chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng: .....

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 11. Cam kết của các bên

1. Bên chuyển nhượng cam kết:

a) Dự án, phần dự án chuyển nhượng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác, không thuộc diện bị cấm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

KHOA TIN LAW FIRM

b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được lập, thẩm định, phê duyệt theo đúng quy hoạch, quy định pháp luật và các giấy tờ, hồ sơ pháp lý đã cung cấp cho Bên nhận chuyển nhượng;

c) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các cam kết thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

2. Bên nhận chuyển nhượng cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Dự án, phần dự án 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 Dự án, phân dự án chuyển nhượng; 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 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 số tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về số tiền 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 đối với Dự án, phần dự án chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng;

đ) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các cam kết thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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 (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 12. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

KHOA TIN LAW FIRM

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp. 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 Điều 5 của hợp đồng này;

c) Bên chuyển nhượng chậm bàn dự án, phần dự án chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Điều 7 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 ..... 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 như: hoàn trả lại tiền nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường ..... do hai bên thỏa thuận cụ thể.

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 13. 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 (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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 ..... 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 12 của hợp đồng này.

KHOA TIN LAW FIRM

5. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 14. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia *(ghi rõ đối với Bên chuyển nhượng, đối với Bên nhận chuyển nhượng):* .....

2. Hình thức thông báo giữa các bên *(thông qua Fax, thư, điện tín, 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: .....

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 ....., kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

d) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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 15. Các thỏa thuận khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm trong hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại Điều này cũng như tại các điều, khoản, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật, không được trái đạo đức xã hội.

Điều 16. Giải quyết tranh chấp

KHOA TIN LAW FIRM

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn ..... (cơ quan Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 17. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

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

2. Hợp đồng này có ..... Điều, với ..... trang, được lập thành ..... bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên nhận chuyển nhượng giữ ..... bản, Bên chuyển nhượng giữ ..... bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai cho Bên nhận chuyển nhượng.

3. Kèm theo hợp đồng này là các giấy tờ liên quan về đất như .....

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

KHOA TIN LAW FIRM

---

[1] Chỉ ghi nội dung này đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản.