

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

....., ngày... tháng... năm...

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

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

Căn cứ khác¹

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên tổ chức:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số:

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số:..... cấp ngày:/...../....., tại)

- Địa chỉ:

- Điện thoại liên hệ: Fax:

- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:

- Mã số thuế:

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên tổ chức, cá nhân²

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu³ số:..... cấp ngày:...../...../....., tại

- Nơi đăng ký cư trú:

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):

- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng:

- Mã số thuế (nếu có):

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

Điều 1. Thông tin về diện tích đất chuyển nhượng

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

- Diện tích:/..... m² (Bằng chữ:)

- Địa chỉ:

- Thửa đất số:

- Tờ bản đồ số:

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng:m²;

+ Sử dụng chung:m²;

- Mục đích sử dụng:

- Thời hạn sử dụng:

- Nguồn gốc sử dụng:

- 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:đồng (Bằng chữ:).

(Các bên thỏa thuận, ghi rõ trong hợp đồng đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tính theo m² diện tích đất chuyển nhượng)

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)

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;

- 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.

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

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 hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

2. Thời hạn thanh toán: *(Các bên thỏa thuận về tiến độ, thời hạn, điều kiện thanh toán để ghi vào hợp đồng).*

(Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích đất thực tế khi bàn giao đất, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao đất phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản).

3. 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

a) 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.

b) 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:

c) Bàn giao trên thực địa: (các bên thỏa thuận về thời điểm, trình tự, thủ tục bàn giao đất trên thực địa)

(Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án khu đô thị mới, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng: Bên chuyển nhượng 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 *(trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án)*, 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 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.

(Các bên có thể thỏa thuận để Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện 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).

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

Điều 5. 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:

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;

b) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

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

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;

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;

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

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;

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;

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

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;

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;

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

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

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:

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu quá 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:% (..... phần trăm) theo lãi suất. (các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn tháng hoặc không kỳ hạn) do Ngân hàng công bố tại thời điểm thanh toán 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 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. Bên chuyển nhượng sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán (có hoặc không tính lãi suất do các bên thỏa thuận) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên nhận chuyển nhượng vi phạm hợp đồng này là% (..... phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) (do các bên thỏa thuận % này).

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:

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- 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 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% (..... phần trăm) (các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn tháng hoặc không kỳ hạn) do Ngân hàng công bố tại thời điểm thanh toán 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 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 (các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên nhận chuyển nhượng khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với% (..... phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

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: (các bên thỏa thuận cụ thể)

4. 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)

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;

c) Các cam kết khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các 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 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;

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

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 ... 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, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể.

3. 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)*

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): *(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 10 của hợp đồng này.

5. 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)*

Điều 11. 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 12. 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 13. Giải quyết tranh chấp

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 14. 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 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

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

(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)

¹ Ghi các căn cứ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế các văn bản pháp luật ghi tại phần căn cứ của hợp đồng này thì bên chuyển nhượng phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

² Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người chuyển nhượng là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

³ Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.