CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số: ...../PDK.2...-SDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHIẾU ĐĂNG KÝ
Mua hàng hóa, dịch vụ của Công ty CPPT Nam Sài Gòn

Hôm nay, vào lúc .....giờ.....phút ngày ..... tháng ..... năm 202..., tại Văn phòng Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (SADECO), tôi là:

- Họ tên người đăng ký:
- CMND/CCCD số: ....., cấp ngày: ..... tại .....
- Địa chỉ thường trú: .....
- Địa chỉ liên lạc: .....
- Điện thoại liên lạc:

Sau khi tìm hiểu về tình trạng pháp lý, đặc điểm của hàng hóa, dịch vụ do SADECO đang chào bán theo Thông báo số 065/TB.21-SDC ngày 22/11/2021.

Căn cứ Phiếu đăng ký đặt giữ chỗ số: ...../PGC.21-SDC, ngày ...../...../2021

Nay tôi đề nghị được đăng ký mua:

- Ký hiệu: ..... Khu .....
- Diện tích: ..... m^2
- Đơn giá:..... đ/m^2
- Thành tiền: .....đồng (đã bao gồm VAT)

Nếu được quyền mua, tôi đồng ý ký Thỏa thuận đặt cọc theo quy định của SADECO và đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng/nền.

NGƯỜI ĐĂNG KÝ **PHÒNG KINH DOANH TIẾP THỊ**

Lưu ý: Trong một khoảng thời gian nhất định theo quy định của SADECO, nếu cùng một hàng hóa, dịch vụ có từ 02 khách hàng trở lên cùng đăng ký mua với cùng tiêu chí ưu tiên theo quy định thì SADECO sẽ tổ chức bốc thăm để chọn khách hàng được quyền mua.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số: ...../BB.2...-SDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN BỐC THĂM

Để chọn người có quyền mua quyền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu

Hôm nay, vào lúc .....giờ.....phút ngày ..... tháng ..... năm 202..., tại Văn phòng Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (SADECO), chúng tôi gồm:

Đại diện SADECO:

- Ông/bà: .....Chức vụ .....
- Ông/bà: .....Chức vụ .....
- Ông/bà: .....Chức vụ .....

Và những người cùng đăng ký mua .....(Bên đăng ký mua), theo các Phiếu đăng ký như sau:

- Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số .....
- Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số .....
- Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số .....
- Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số .....
- Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số .....
- Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số .....
- Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số .....
- Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số .....
- Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số .....
- Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số .....
- Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số .....
- Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số .....

Bên đăng ký mua đồng ý tham gia bốc thăm để được quyền mua ……..…….SADECO đang chào bán. Việc bốc thăm được thực hiện theo quy định của SADECO được nêu cụ thể tại phần cuối Biên bản.

Kết quả bốc thăm: Ông/bà: .....Phiếu đăng ký số ..... là khách hàng được quyền mua .....

Chúng tôi đồng ý rằng việc bốc thăm đã được thực hiện công khai và khách quan theo quy định của SADECO được nêu cụ thể tại phần cuối Biên bản và không có ý kiến nào khác.

KHÁCH HÀNG **CÔNG TY CPPT NAM SÀI GÒN**

<u>Quy định về bốc thăm</u>: Trong thùng phiếu có chứa ..... Lá thăm, tương ứng với .... khách hàng cùng đăng ký mua ....., trong đó chỉ có 01 Lá thăm có in chữ ".....". Mỗi khách hàng chỉ được chọn 01 lá thăm, khách hàng được quyền mua.....là khách hàng chọn được Lá thăm có in chữ".....".

CÔNG TY CỔ PHẦN **PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: ……../HDCN.2…-SDC	

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

……(Tên nền) ……(Dự án)

PHẦN 1 - CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số …. ngày….do….cấp;
- Thỏa thuận đặt cọc số ……/DC.2…-SDC ngày …../…../……;
- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai Bên,

PHẦN 2 - CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày ….. tháng …. năm …….., tại Văn phòng Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn, chúng tôi gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN**

Địa chỉ: 1 đường 5 Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM.

Số tài khoản: 31910000022945 tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (BIDV – CN PMH).

Điện thoại: (028) 36.369.416 Fax: (028) 37.760.698

Đại diện: Ông **ĐỖ THẾ HUẤN** Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

(Quyết định ủy quyền số 036/QD.21-SDC ngày 28/10/2021).

Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp, mã số doanh nghiệp: 0301176800, đăng ký lần đầu ngày 27/6/1994, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 05/4/2021.

(Sau đây gọi tắt là "Bên A")

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông/Bà: .....

Địa chỉ thường trú:.....

Địa chỉ liên lạc: .....

CMND/CCCD số: ……..ngày cấp ……. tại.....

Điện thoại: .....

(Sau đây gọi tắt là "Bên B")

Hai Bên thỏa thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(sau đây gọi là Hợp đồng)* với các điều kiện, điều khoản cụ thể như sau:

ĐIỀU 1: THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

1. Thửa đất

1.1. Thửa đất số: ……, tờ bản đồ số: ……

1.2. Ký hiệu nền:…….thuộc Dự án……..

1.3. Địa chỉ:

1.4. Diện tích: …m2 *(Bằng chữ:……..)*.

1.5. Hình thức sử dụng: riêng: ……..m2, chung: ……m2.

1.6. Mục đích sử dụng: …….

1.7. Thời hạn sử dụng: …….

1.8. Nguồn gốc sử dụng: ……..

2. Nhà ở:

3. Công trình xây dựng khác:

Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ..... (Số vào sổ cấp GCN: ……)ngày….do….cấp.

ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG

1. Giá chuyển nhượng = …… đồng/m^2 x …..m2 = …….. đồng.
   (Bằng chữ :……đồng).
2. Giá chuyển nhượng nêu trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 3: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo số tài khoản nêu tại phần đầu Hợp đồng này.

ĐIỀU 4: THANH TOÁN

1. Đợt 1: Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày ….. (sau đây gọi là Ngày đặt cọc), Bên B thanh toán đủ 30% giá trị hợp đồng (đã bao gồm tiền đặt cọc). Tương ứng số tiền: ……đồng.

2. Đợt 2: Trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ Ngày đặt cọc, Bên B thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng (đã bao gồm tiền Đợt 1). Tương ứng số tiền: ……..……đồng.
3. Đợt 3: Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên A thông báo đã hoàn tất thủ tục đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên B hoặc trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên B được xem là tự thực hiện thủ tục đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B theo quy định của Hợp đồng này thì Bên B phải thanh toán 05% giá trị còn lại của Hợp đồng cho Bên A, tương ứng với số tiền ……. đồng.

ĐIỀU 5: BÀN GIAO NỀN ĐẤT VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bàn giao đất trên thực địa

1.1. Bên A sẽ bàn giao nền đất cho Bên B sau khi Bên B đã thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng theo Điều khoản Thanh toán của Hợp đồng. Thời gian bàn giao sẽ được Bên A thông báo cho Bên B trước 07 (bảy) ngày.

1.2. Việc bàn giao nền đất sẽ được lập thành Biên bản, có chữ ký xác nhận của Bên A và Bên B. Đến thời hạn bàn giao theo thông báo của Bên A mà Bên B không đến nhận mà không có lý do chính đáng được Bên A chấp nhận thì xem như nền đất đã được bàn giao vào ngày bàn giao theo Thông báo; Bên B được xem như đã đồng ý nhận bàn giao nền đất, hiện trạng nền đất và không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến nền đất.

1.3. Quyền sử dụng đất của nền đất chỉ được chuyển nhượng cho Bên B kể từ thời điểm Bên B hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng, Phụ lục hợp đồng *(nếu có)*. Bên B có nghĩa vụ thanh toán thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, phí quản lý cùng các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật, đơn vị quản lý, đơn vị cung ứng dịch vụ *(nếu có)* kể từ thời điểm nhận bàn giao nền đất.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất

2.1. Trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày Bên B thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng, Bên A có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận cho Bên B tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2.2. Trường hợp pháp luật thay đổi hoặc cơ quan có thẩm quyền yêu cầu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải có sự xác nhận của văn phòng công chứng hoặc phòng công chứng thì hai Bên đồng ý thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng này tại văn phòng công chứng hoặc phòng công chứng do Bên A chỉ định với phí công chứng do Bên A chịu. Trong trường hợp này, hai Bên thống nhất rằng việc hai Bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng hoặc phòng công chứng *(theo mẫu của văn phòng công chứng)* chỉ nhằm mục đích hoàn tất thủ tục đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận cho Bên B; Hợp đồng này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý và không phụ thuộc vào Hợp đồng công chứng mà hai Bên ký kết. Hai Bên có trách nhiệm thực hiện đầy đủ mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng này. Mọi tranh chấp phát sinh *(nếu có)* sẽ được giải quyết dựa trên các thoả thuận tại Hợp đồng này.

2.3. Bên B có trách nhiệm phối hợp, cung cấp hồ sơ cần thiết, tạm ứng các khoản thuế, phí, lệ phí phục vụ cho việc đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn theo thông báo của Bên A, trừ trường hợp Bên B tự thực hiện hoặc được xem là tự thực hiện thủ tục này. Bên B được xem là tự thực hiện thủ tục đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận trong trường hợp Bên B không có mặt để ký kết các hồ sơ, chậm hoặc không cung cấp, cung cấp không đầy đủ hồ sơ, tài liệu, tạm ứng các khoản thuế, phí, lệ phí phục vụ cho việc đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận đúng thời hạn theo thông báo của Bên A.

2.4. Trong trường hợp Bên B tự thực hiện hoặc được xem là tự thực hiện thủ tục đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận, Bên B phải thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng cho Bên A theo thời hạn quy định tại điều khoản Thanh toán của Hợp đồng này; khi đó, Bên A bàn giao cho Bên B các hồ sơ cần thiết để tự thực hiện thủ tục đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận.

ĐIỀU 6: TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

1. Bên A chịu trách nhiệm thanh toán phí công chứng *(nếu có)*.
2. Bên B chịu trách nhiệm nộp các loại thuế, lệ phí sau:

2.1. Lệ phí trước bạ;

2.2. Các khoản phí, lệ phí, chi phí liên quan đến đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận mà Bên B phải nộp theo quy định pháp luật;

2.3. Thuế nhà đất và các khoản thuế, phí khác liên quan đến quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật kể từ thời điểm Bên B nhận bàn giao nền đất;

2.4. Thanh toán các khoản chi phí phát sinh tại dự án như: phí quản lý, phí cắt cỏ, vệ sinh môi trường và các chi phí khác (nếu có) theo thông báo kể từ ngày Bên B nhận bàn giao nền đất hoặc được xem là đồng ý nhận bàn giao nền đất đến khi tiến hành xây dựng nhà ở.

ĐIỀU 7: QUYỀN, NGHĨA VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

Ngoài các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp đồng và quy định pháp luật có liên quan, mỗi Bên còn có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm sau đây:

1. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên A

1.1. Yêu cầu Bên B thanh toán theo đúng quy định tại Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên B chậm thanh toán giá trị Hợp đồng.

1.2. Có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền phải thanh toán Đợt 1 quá 10 (mười) ngày kể từ Ngày đặt cọc mà không phải chịu phạt vi phạm hay bồi thường bất cứ thiệt hại nào cho Bên B; Bên B bị mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho Bên A và Bên A có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào khác.

1.3. Có quyền từ chối bàn giao nền đất hoặc bản chính Giấy chứng nhận cho Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất việc thanh toán các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp đồng này (bao gồm cả lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, nếu có).

1.4. Yêu cầu Bên B hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định để thực hiện thủ tục đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận;

1.5. Trường hợp quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 2 mà Bên B vẫn chưa thanh toán đủ tiền Đợt 2 và các khoản lãi phát sinh theo quy định của Hợp đồng này thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không phải chịu phạt vi phạm hay bồi thường bất cứ thiệt hại nào cho Bên B. Khi đó, Bên B bị phạt 8% tổng giá trị hợp đồng, Bên A có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào khác và Bên A sẽ hoàn trả số tiền Bên B đã thanh toán trước đó cho Bên B sau khi đã khấu trừ đủ các khoản tiền phạt, lãi phát sinh theo quy định của Hợp đồng khi Bên A hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba.

1.6. Trường hợp quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán tiền Đợt 3 theo quy định của Hợp đồng này mà Bên B vẫn chưa thanh toán đủ tiền Đợt 3, ngoài khoản lãi phải trả cho khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 1,65%/tháng được tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên B thanh toán đủ số tiền Đợt 3 (bao gồm cả khoản lãi suất chậm thanh toán) thì Bên B phải chịu phạt 8% giá trị khoản tiền chậm thanh toán.

1.7. Yêu cầu Bên B nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.8. Có nghĩa vụ cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

1.9. Có nghĩa vụ phối hợp với Bên B thực hiện thủ tục đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận cho Bên B trừ trường hợp Bên B tự làm thủ tục hoặc được xem là tự thực hiện thủ tục này.

1.10. Có nghĩa vụ bàn giao ranh mốc/nền đất cho Bên B khi Bên B thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng trong thời hạn theo quy định của Hợp đồng này.

2. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên B

2.1. Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được chuyển nhượng.

2.2. Yêu cầu Bên A thực hiện thủ tục và bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên B sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng này.

2.3. Yêu cầu Bên A bàn giao nền đất theo đúng quy định Hợp đồng này.

2.4. Thanh toán cho Bên A theo đúng thời hạn và phương thức quy định tại Hợp đồng này. Trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều khoản Thanh toán, Bên B sẽ phải thanh toán cho Bên A khoản lãi suất bằng **1,65%/tháng** đối với số tiền chậm thanh toán và được tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả khoản lãi suất chậm thanh toán).

2.5. Thanh toán đầy đủ các khoản tiền phạt nếu vi phạm các quy định của Hợp đồng này.

2.6. Trường hợp quá 10 (mười) ngày kể từ Ngày đặt cọc mà Bên B không thanh toán hoặc không thanh toán đủ số tiền phải thanh toán đợt 1 cho Bên A thì Hợp đồng này mặc nhiên chấm dứt hiệu lực, Bên B sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho Bên A. Bên A có quyền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào khác.

2.7. Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan, thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp đồng và các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan để Bên A thực hiện thủ tục đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận (trừ trường hợp Bên B tự thực hiện hoặc được xem là tự thực hiện thủ tục này sau khi đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng và các khoản khác theo quy định tại Hợp đồng).

2.8. Tự liên hệ với các cơ quan chức năng thực hiện các thủ tục xây dựng nhà theo quy định pháp luật, quy định Hợp đồng này và quy hoạch được duyệt của Dự án. Tuân thủ các quy định về quy hoạch xây dựng, sinh hoạt tại nhà ở, v.v… do Chủ đầu tư dự án và các cơ quan có thẩm quyền ban hành. Đóng các chi phí để thực hiện các công việc như lắp đặt đồng hồ điện, đồng hồ nước, điện thoại và viễn thông v.v…

2.9. Có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG NHÀ Ở

1. Bên B phải có trách nhiệm tuân thủ theo Điều lệ quản lý quy hoạch, xây dựng của Dự án và các quy định pháp luật hiện hành về quản lý xây dựng. Bên B tự chịu trách nhiệm và giải quyết mọi hậu quả pháp lý nếu vi phạm quy định này và loại trừ mọi trách nhiệm của Bên A đối với hành vi vi phạm này của Bên B; đồng thời, Bên B có trách nhiệm hoàn tất các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước thuộc phần trách nhiệm của Bên B khi có nhu cầu xây dựng nhà ở.
2. Bên B chịu trách nhiệm bồi thường cho những thiệt hại mà Chủ đầu tư dự án hoặc bên thứ ba phải gánh chịu trong quá trình xây dựng nhà ở.
3. Trong quá trình thi công xây dựng nhà ở cho đến khi hoàn thành, đưa vào sử dụng, Bên B phải chịu mọi trách nhiệm trong trường hợp Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kiểm tra về sự phù hợp của nhà ở do Bên B xây dựng so với thiết kế đã được duyệt và những vấn đề khác có liên quan đến việc xây dựng của Bên B.
4. Bên A và Chủ đầu tư dự án được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến nhà ở và việc thanh toán giữa Bên B và nhà thầu.

ĐIỀU 9: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Sự kiện bất khả kháng được hiểu là các sự kiện xảy ra ngoài sự nhận biết và kiểm soát của Bên bị tác động, bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện như thiên tai, chiến tranh (có tuyên bố hay không), đình công, nổi loạn, phá hoại, sự thay đổi trong chủ trương, chính sách, pháp luật, quy hoạch Dự án của Nhà nước, sự chậm trễ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sự khó khăn về tài chính không được xem là bất khả kháng trong mọi trường hợp.
2. Việc không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của một Bên sẽ không bị xem là vi phạm Hợp đồng hoặc không làm phát sinh khiếu nại/khiếu kiện/trách

nhiệm bồi thường thiệt hại nếu vi phạm đó có nguyên nhân phát sinh từ hay liên quan đến sự kiện bất khả kháng với điều kiện:

2.1. Bất khả kháng là nguyên nhân trực tiếp cản trở hoặc gây chậm trễ việc thực hiện nghĩa vụ đó của Hợp đồng;

2.2. Bên bị tác động đã cố gắng áp dụng mọi biện pháp có thể để khắc phục tác hại của sự kiện bất khả kháng;

2.3. Bên bị tác động phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về việc xảy ra bất khả kháng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng; trong đó cung cấp các thông tin về sự kiện bất khả kháng có xác nhận hợp lệ của chính quyền địa phương có liên quan và nêu rõ các biện pháp khắc phục; và

2.4. Tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ khác quy định trong Hợp đồng mà không bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng.

3. Nếu sự kiện bất khả kháng xảy ra làm Hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện thì Bên A phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán mà không phải trả thêm bất kỳ khoản lãi suất nào phát sinh từ chính khoản tiền Bên B đã thanh toán, đồng thời Bên B phải bàn giao lại nền đất và toàn bộ giấy tờ có liên quan cho Bên A.

ĐIỀU 10: **THÔNG BÁO**

1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ đã nêu ở phần đầu Hợp đồng. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo.

2. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi đến địa chỉ của Bên còn lại theo Hợp đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:

2.1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc

2.2. Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc

2.3. Vào ngày Bên gửi nhận được xác nhận bằng thư điện tử (email) của Bên nhận về việc đã nhận được email trong trường hợp gửi bằng email; hoặc

2.4. Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm được gửi đến bên nhận trong cùng tỉnh thành với bên gửi; và vào ngày thứ tư kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm gửi được gửi từ tỉnh thành của người gửi khác với tỉnh thành của người nhận; và vào ngày thứ bảy kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi đối với trường hợp thư gửi ra nước ngoài.

Trường hợp thời điểm nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sau 16 giờ 00 phút, theo giờ địa phương của Bên nhận thông báo, thì ngày nhận thông báo được xem là ngày làm việc tiếp theo của ngày nhận thông báo nêu trên.

ĐIỀU 11: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Bên A cam kết quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên A, thuộc đối tượng được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, không cầm cố, thế chấp hoặc chuyển nhượng cho bên thứ ba nào khác.
2. Bên B cam kết thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã tìm hiểu và hiểu rõ các thông tin về quyền sử dụng đất, dự án, Hợp đồng này và tự nguyện ký kết và nhận chuyển nhượng theo nội dung của Hợp đồng, có khả năng tài chính để thực hiện nghĩa vụ thanh toán và các giao dịch phát sinh từ Hợp đồng này.
3. Trong trường hợp xảy ra tranh chấp, các Bên có trách nhiệm thương lượng giải quyết. Trường hợp không đạt được thoả thuận giữa hai Bên, một trong hai Bên có quyền đưa vụ việc ra tòa án có thẩm quyền nơi đóng trụ sở chính của Bên A để giải quyết theo quy định của pháp luật.
4. Các Bên cam kết thực hiện đúng nội dung các điều, khoản của Hợp đồng đã ký. Mọi bổ sung, sửa đổi (nếu có) phải được lập thành Phụ lục đính kèm Hợp đồng này. Tất cả các Phụ lục (nếu có) là phần bổ sung và không tách rời của Hợp đồng này, có giá trị thực hiện như Hợp đồng. Mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đó bằng lời nói hoặc bằng văn bản, trừ thỏa thuận đăng ký và đặt cọc liên quan đến nội dung Hợp đồng này không còn giá trị. Nếu có sự mâu thuẫn giữa Hợp đồng và Phụ lục thì các quy định của Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng.
5. Trường hợp có bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này bị tuyên bố vô hiệu, bất hợp pháp, mất hiệu lực toàn bộ hoặc một phần thì quy định đó sẽ được xem là không có hiệu lực giữa hai Bên và những quy định còn lại của Hợp đồng này vẫn giữ nguyên hiệu lực, trừ khi cách hiểu này cơ bản hủy hoại mục đích giao dịch giữa hai Bên. Trong bất kỳ trường hợp nào, hai Bên sẽ thương lượng để thay thế quy định đó, nếu có thể, bằng một quy định khác có hiệu lực theo tinh thần và mục đích của quy định bị thay thế.
6. Trong trường hợp hai Bên ký Hợp đồng công chứng thì Hợp đồng công chứng được xem là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này. Mọi tranh chấp phát sinh (nếu có) sẽ được giải quyết dựa trên các thoả thuận của hai Bên tại Hợp đồng này.
7. Trường hợp Nhà nước ban hành những quy định mới hoặc có thay đổi chính sách liên quan đến mục đích/đối tượng giao dịch trên thì hai Bên phải chấp hành.
8. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp đồng được lập thành 05 (năm) bản có giá trị như nhau, Bên A giữ 03 (ba) bản, Bên B giữ 01 (một) bản để thực hiện, 01 (một) bản nộp tại cơ quan có thẩm quyền để đăng bạ, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B.

BÊN B **BÊN A**

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN
Số: ……/DC.2…-SDC

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

THỎA THUẬN ĐẶT CỌC

Căn cứ Thông báo số 065/TB.21-SDC ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (SADECO) về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Khu dân cư và tái định cư Long Hậu, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, năm 2021;

Căn cứ Phiếu đăng ký đặt giữ chỗ số ……/PGC.21-SDC ngày …. tháng …. năm …..;

Căn cứ Phiếu đăng ký mua hàng hóa, dịch vụ số ……/PDK.2…-SDC ngày …. tháng …. năm …..; (nếu có)

Căn cứ Biên bản bốc thăm số ……/BB.21-SDC ngày …. tháng …. năm …..(nếu có),

Sau khi tìm hiểu về tình trạng pháp lý, đặc điểm của nền đất tại Khu dân cư và tái định cư Long Hậu, được tư vấn giới thiệu của Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn và thống nhất với nội dung của Hợp đồng mẫu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất dự án Khu dân cư Long Hậu,

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm 202…, tại Văn phòng SADECO, chúng tôi gồm:

BÊN NHẬN ĐẶT CỌC *(sau đây gọi là **Bên A**):*

Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN**

Địa chỉ: Số 1 đường số 5 Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số tài khoản: 31910000022945 tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (BIDV-CN PMH)

Điện thoại: (028) 36.369.416 Fax: (028) 37.760.698

Đại diện: Ông **ĐỖ THẾ HUẤN** Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

(Theo Quyết định ủy quyền số 036/QD.21-SDC ngày 28/10/2021)

BÊN ĐẶT CỌC *(sau đây gọi là **Bên B**):*

Ông/Bà:……..

CMND/CCCD số:……Cấp ngày:…….do:……

Địa chỉ thường trú: ……

Địa chỉ liên hệ: ……

Điện thoại:…….....

Hai bên đồng ý ký Thỏa thuận đặt cọc với nội dung sau:

ĐIỀU 1. THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT (TÀI SẢN) CHUYỂN NHƯỢNG

* Thửa đất

1.1. Thửa đất số: ……..……, tờ bản đồ số: ……

1.2. Ký hiệu nền:……..….. thuộc dự án……..

1.3. Địa chỉ: ……..……..

1.4. Diện tích: …m2 *(Bằng chữ:……)*

1.5. Hình thức sử dụng: ……..……..

1.6. Mục đích sử dụng: …….

1.7. Thời hạn sử dụng: ……..

1.8. Nguồn gốc sử dụng: ……..

Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số ..... (Số vào sổ cấp GCN: ……)

ĐIỀU 2. GIÁ TRỊ CHUYỂN NHƯỢNG

1. Giá chuyển nhượng = …… đồng/m^2 x ……....m^2 = ……..…….. đồng

   (Bằng chữ:……đồng).

2. Giá chuyển nhượng nêu trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 3. SỐ TIỀN ĐẶT CỌC

Bên B sẽ đặt cọc cho Bên A (bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản) số tiền là 100.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn)* ngay khi ký Thỏa thuận đặt cọc này. (Đã bao gồm 50.000.000 đồng tiền đặt giữ chỗ).

Thông tin chuyển khoản:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số Tài khoản: 31910000022945

Tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (BIDV-CN PMH)

ĐIỀU 4. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đặt cọc, Bên B phải liên hệ với Bên A để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (Sau đây gọi là "Hợp đồng") và thanh thanh toán tiền đợt 1 theo quy định của Hợp đồng, khi đó tiền đặt cọc được chuyển thành một phần của khoản tiền thanh toán Đợt 1.

Sau 10 (mười) ngày kể từ ngày đặt cọc, trường hợp Bên B không liên hệ với Bên A để ký Hợp đồng và thanh toán tiền Đợt 1 thì đồng nghĩa với việc Bên B không nhận chuyển nhượng và số tiền đặt cọc sẽ thuộc về Bên A.

Trong trường hợp Bên A không đồng ý chuyển nhượng sau khi đã ký Thỏa thuận đặt cọc này thì Bên A sẽ phải hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên B và một khoản tiền bằng số tiền Bên B đã đặt cọc.

Thỏa thuận đặt cọc có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 04 (bốn) bản, Bên A giữ 03 (ba) bản, Bên B giữ 01 (một) bản.

BÊN A **BÊN B**

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

THÔNG BÁO HỦY ĐẶT GIỮ CHỖ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn

Tôi tên: ……..

CMND/CCCD số: …… cấp ngày: …/…/…… nơi cấp: …….

Địa chỉ: ……

Điện thoại: ……...

Ngày…… tháng…. .năm 2021, tôi có đăng ký đặt giữ chỗ theo:

1. Phiếu đăng ký đặt giữ chỗ số ……../PGC.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
2. Phiếu đăng ký đặt giữ chỗ số ……../PGC.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
3. Phiếu đăng ký đặt giữ chỗ số ……../PGC.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
4. Phiếu đăng ký đặt giữ chỗ số ……../PGC.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
5. Phiếu đăng ký đặt giữ chỗ số ……../PGC.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
6. Phiếu đăng ký đặt giữ chỗ số ……../PGC.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
7. Phiếu đăng ký đặt giữ chỗ số ……../PGC.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
8. Phiếu đăng ký đặt giữ chỗ số ……../PGC.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.

Bằng Văn bản này, tôi thông báo đến Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn về việc hủy đặt giữ chỗ đối với các nền đất nêu trên.

Tôi đề nghị Công ty hoàn trả số tiền đặt giữ chỗ đã nộp cho Công ty bằng cách chuyển khoản vào tài khoản sau:

Số tài khoản: ……..

Tên tài khoản: ……

Ngân hàng: …….

Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về yêu cầu và các thông tin mà tôi cung cấp nêu trên.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 11 năm 2021

Người viết

(ký và ghi rõ họ tên)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: ...../BB.21-SDC	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Hôm nay, vào lúc ..... giờ ..... phút ngày 27 tháng 11 năm 2021, tại Văn phòng Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (SADECO), chúng tôi gồm:

Bên A: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

- Ông ĐỖ THẾ HUẤN Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

- Ông TRẦN ĐÌNH HÀ Chức vụ: Trưởng phòng Kinh doanh Tiếp thị

- Địa chỉ: 1 đường số 5 khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bên B:

- Ông/Bà: .....

- CMND/CCCD số ..... cấp ngày ...../...../....., nơi cấp: .....

- Địa chỉ thường trú: .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại: .....

Ngày 27 tháng 11 năm 2021, Bên B có đăng ký mua hàng hóa, dịch vụ của Công ty CPPT Nam Sài Gòn theo:

1. Phiếu đăng ký số ……../PDK.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
2. Phiếu đăng ký số ……../PDK.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
3. Phiếu đăng ký số ……../PDK.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
4. Phiếu đăng ký số ……../PDK.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
5. Phiếu đăng ký số ……../PDK.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
6. Phiếu đăng ký số ……../PDK.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
7. Phiếu đăng ký số ……../PDK.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.
8. Phiếu đăng ký số ……../PDK.21-SDC đối với nền đất có Ký hiệu nền: ……..….. thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.

Sau kết quả bốc thăm, Bên B không được mua các hàng hóa dịch vụ đã đăng ký nêu trên, đề nghị Bên A xử lý tiền đặt giữ chỗ Bên B đã nộp cho Bên A như sau:

☐ Chuyển thành một phần tiền Đặt cọc của:

- Nền ……. theo Thỏa thuận đặt cọc số ……/DC.21-SDC ngày 27/11/2021.

- Nền ……. theo Thỏa thuận đặt cọc số ……/DC.21-SDC ngày 27/11/2021.
- Nền ……. theo Thỏa thuận đặt cọc số ……/DC.21-SDC ngày 27/11/2021.

☐ Chuyển trả lại cho Bên B vào tài khoản sau:

Số tài khoản: ……..

Tên tài khoản: ……

Ngân hàng: …….

Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm về yêu cầu và các thông tin đã cung cấp nêu trên, Bên A đồng ý xử lý theo đề nghị của Bên B.

Biên bản kết thúc vào lúc …… giờ …… phút cùng ngày.

Biên bản được lập thành 02 (hai) bản có giá trị như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản, Bên B giữ 01 (một) bản.

Bên A **Bên B**