**THỎA THUẬN SỞ HỮU VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CHO MỤC ĐÍCH VẬN TẢI**

**VỚI VIỆC THANH TOÁN BỔ SUNG KHOẢN TIỀN ĐỀN BÙ ĐỘC LẬP**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TIỂU BANG TEXAS** | **§** | ROW CSJ:       |
|  | **§** | Mã số Thửa đất:       |
| **HẠT**  | **§** | Mã số Dự án:       |

Thỏa thuận Sở hữu và Sử dụng Đất Cho Mục đích Vận tải này (“Thỏa thuận”) giữa Tiểu bang Texas, thay mặt và thông qua Sở Vận tải Tiểu bang Texas (“Tiểu bang”) và       (“Bên chuyển nhượng” dù là một hay nhiều bên), cấp cho Tiểu bang, nhà thầu, đại diện và tất cả những người khác của Tiểu bang được Tiểu bang cho là cần thiết, quyền không hủy ngang đối với việc sở hữu và sử dụng bất động sản của Bên chuyển nhượng cho mục đích xây dựng một phần của Cao tốc số       (“Dự án Xây dựng Cao tốc”). Bất động sản liên quan đến Thỏa thuận này được mô tả đầy đủ hơn tại các lưu ý hiện trường và bản đồ địa chính (“Phụ lục A” gửi kèm) và cấu thành một phần của Thỏa thuận này để tham khảo (“Bất động sản”).

1. Đối với tiền đền bù do Tiểu bang chi trả, được quy định tại Đoạn 2 và 3 bên dưới, việc nhận và mức độ đầy đủ của số tiền đó được xác nhận, Bên chuyển nhượng cấp, thỏa thuận, bán và chuyển nhượng cho Tiểu bang Texas quyền ra vào và sở hữu riêng và sử dụng Bất động sản cho mục đích xây dựng cao tốc và các công trình đi kèm và quyền tháo dỡ bất kỳ công trình tu bổ nào. Các hoạt động được phép thực hiện bao gồm khảo sát, kiểm tra, nghiên cứu môi trường, nghiên cứu khảo cổ học, dọn dẹp, phá hủy, xây dựng các công trình tu bổ vĩnh cửu, di dời, thay thế và nâng cấp các công trình tiện ích hiện có, định vị các công trình tiện ích mới và các công việc khác cần thực hiện liên quan đến Dự án Xây dựng Cao tốc. Thỏa thuận Sở hữu và Sử dụng Đất này sẽ áp dụng với Tiểu bang, nhà thầu và người kế quyền của Tiểu bang, chủ sở hữu các công trình tiện ích hiện có trên Bất động sản và các công trình có thể được Tiểu bang cho phép xây dựng hợp pháp trên Bất động sản trong tương lai và toàn bộ các công trình khác mà Tiểu bang cho là cần thiết để phục vụ Dự án Xây dựng Cao tốc. Việc cấp phép này sẽ cho phép xây dựng, di dời, thay thế, sửa chữa, nâng cấp, vận hành và bảo trì các công trình tiện ích trên Bất động sản.

2. Khi xem xét đầy đủ việc cấp quyền sở hữu và sử dụng không hủy ngang này và các cam kết, bảo đảm và nghĩa vụ khác của Bên chuyển nhượng theo Thỏa thuận này, Tiểu bang sẽ đề xuất trả cho Bên chuyển nhượng tổng số tiền       Đô la (     USD). Bên chuyển nhượng đồng ý rằng số tiền này là số tiền đền bù đã đủ và toàn bộ cho việc sở hữu và sử dụng Bất động sản. Tiểu bang sẽ có quyền sở hữu và sử dụng Bất động sản sau khi đề xuất thanh toán. Các bên đồng ý rằng số tiền được đề xuất chiếm       % giá trị được phê duyệt của Tiểu bang, giả định không có điều kiện môi trường bất lợi nào ảnh hưởng đến giá trị của Bất động sản. Giá trị được phê duyệt là việc Tiểu bang xác định số tiền đền bù phải chi trả cho Bên chuyển nhượng để Tiểu bang thu hồi lợi ích bất động từ Bất động sản, được thế chấp bằng các công trình tu bổ, nếu có, và các thiệt hại đối với phần còn lại, nếu có, ngoại trừ dầu, khí và lưu huỳnh. Các bên đồng ý rằng số tiền được đề xuất với Bên chuyển nhượng sẽ được khấu trừ vào bất kỳ số tiền quyết toán nào, số tiền được ấn định bởi Cao ủy Đặc biệt hoặc theo phán quyết của tòa án. Trong trường hợp số tiền quyết toán cuối hoặc theo phán quyết để thu hồi Bất động sản nhỏ hơn số tiền Tiểu bang đã chi trả để sở hữu và sử dụng Bất động sản, Bên chuyển nhượng đồng ý rằng số tiền được đề nghị ban đầu là số tiền thanh toán vượt mức đã bao gồm cả mức chênh lệch và sau khi có thông báo bằng văn bản của Tiểu bang, Bên chuyển nhượng sẽ nhanh chóng hoàn trả số tiền thanh toán thừa cho Tiểu bang.

3. Để cân nhắc thêm, Tiểu bang sẽ đề xuất chi trả cho Bên chuyển nhượng số tiền bằng       Đô la (     USD), có xác nhận việc đã nhận đủ số tiền nói trên. Các bên đồng ý rằng số tiền được đề xuất chi trả theo Đoạn 3:

 (i) là tiền đền bù riêng cho việc sở hữu và sử dụng Bất động sản của Bên chuyển nhượng và không bao gồm tiền đền bù của Tiểu bang được chi trả để mua lại Bất động sản theo dự kiến; và

 (ii) sẽ không được hoàn lại cho Tiểu bang sau khi Tiểu bang thu hồi Bất động sản.

4. Ngày hiệu lực của Thỏa thuận này sẽ là ngày khoản thanh toán theo Đoạn 2 và 3 nói trên được Tiểu bang đề xuất thực hiệncho Bên chuyển nhượng hoặc được giải ngân cho Bên chuyển nhượng bởi một công ty xác minh quyền sở hữu, đóng vai trò là đơn vị ủy thác pháp định để thực hiện giao dịch, (“Ngày hiệu lực”).

5. Bên chuyển nhượng bảo đảm và cam đoan rằng quyền sở hữu Bất động sản không bao gồm toàn bộ các quyền lưu giữ và quyền cầm cố tài sản hoặc rằng việc chuyển giao đúng quy định sẽ được thực thi đối với Bất động sản trước khi tiền đền bù được giải ngân theo Thỏa thuận này. Bên chuyển nhượng cũng đảm bảo rằng không có người hoặc thực thể nào khác sở hữu lợi ích về quyền sở hữu đối với Bất động sản và cũng đồng ý bảo vệ để Tiểu bang khỏi toàn bộ các quyền lưu giữ chưa được giải phóng hoặc công bố, các yêu cầu bồi thường hoặc quyền cầm cố tài sản ảnh hưởng đến Bất động sản.

6. Các bên đồng ý rằng ngày định giá để xác định số tiền đền bù hợp lý cho lợi ích bất động sản dự kiến được Tiểu bang thu hồi từ Bất động sản, để đàm phán hoặc thực hiện các thủ tục quyền trưng thu, sẽ là Ngày hiệu lực của Thỏa thuận này.

7. Thỏa thuận này được lập với hiểu biết rằng Tiểu bang sẽ tiếp tục việc thu hồi lợi ích bất động sản từ Bất động sản. Bên chuyển nhượng có tất cả các quyền được đền bù cho quyền sở hữu và lợi ích từ và liên quan đến Bất động sản mà Bên chuyển nhượng nắm giữ tính đến thời điểm ngay trước Ngày hiệu lực của Thỏa thuận này. Thỏa thuận này không làm phương hại đến quyền được nhận đầy đủ tiền đền bù hợp lý theo luật của Bên chuyển nhượng cho toàn bộ các lợi ích của Bên chuyển nhượng từ và có liên quan đến Bất động sản sẽ được Tiểu bang thu hồi, gắn vớicác công trình tu bổ, nếu có, và các thiệt hại, nếu có, đối với lợi ích còn lại của Bên chuyển nhượng về bất kỳ dải đất lớn hơn nào mà Bất động sản được hình thành trên đó (“Phần còn lại”), nếu có; toàn bộ như Bất động sản tồn tại vào Ngày hiệu lực của Thỏa thuận này. Việc Tiểu bang tháo dỡ hoặc xây dựng các công trình tu bổ trên Bất động sản sẽ không ảnh hưởng đến giá trị thị trường hợp lý của Bất động sản khi xác định tiền đền bù phải chi trả cho Bên chuyển nhượng trong các thủ tục quyền trưng thu. Sẽ không xét đến tác động của dự án đối với giá trị đã được thẩm định của Bất động sản. Việc chuyển nhượng này sẽ không làm phương hại đến quyền của Bên chuyển nhượng đối với bất kỳ lợi ích di dời nào mà Bên chuyển nhượng có thể đủ điều kiện được hưởng.

8. Trong trường hợp Tiểu bang xây dựng hoặc đã xây dựng các thủ tục quyền trưng thư, Tiểu bang sẽ không chịu trách nhiệm với Bên chuyển nhượng đối với lợi ích có được từ bất kỳ quyết định hoặc phán quyết nào phát sinh từ thủ tục đó trong bất kỳ khoảng thời gian nào tính đến trước ngày có quyết định. Tiểu bang có thể thanh toán chậm bất kỳ lợi ích nào cho đến khi có phán quyết.

9. Mục đích của Thỏa thuận này là nhằm cho phép Tiểu bang tiếp tục Dự án Xây dựng Cao tốc mà không trì hoãn và để cho phép Bên chuyển nhượng có được quyền sử dụng tại thời điểm này một phần của số tiền đền bù ước tính khi cho phép Tiểu bang thu hồi lợi ích bất động sản từ Bất động sản. Bên chuyển nhượng xác nhận rõ ràng rằng mục đích của Dự án Xây dựng Cao tốc được đề xuất là phục vụ hợp lý cho công chúng và tự nguyện từ bỏ bất kỳ quyền nào mà Bên chuyển nhượng có hoặc có thể có, đã biết hoặc chưa xác định, để phản đối thẩm quyền xét xử của tòa án trong bất kỳ thủ tục trưng thu nào để thu hồi Bất động sản có liên quan đến Dự án Xây dựng Cao tốc, dựa trên các khiếu nại rằng cơ quan có thẩm quyền trưng thu không có thẩm quyền thu hồi Bất động sản thông qua quyền trưng thư, không sử dụng Bất động sản để phục vụ hợp lý cho công chúng, hoặc rằng việc thu hồi Bất động sản là không cần thiết cho mục đích phục vụ công chúng.

10. Bên chuyển nhượng giữ lại toàn bộ dầu, khí và lưu huỳnh có trên và bên dưới đất được chuyển nhượng nhưng từ bỏ toàn bộ các quyền ra vào bề mặt đất để phục vụ mục đích thăm dò, phát triển, khai mỏ hoặc khoan thăm dò. Việc khai thác dầu, khí và khoáng sản không được làm ảnh hưởng đến độ ổn định địa chất của bề mặt.

Phần giữ lại này sẽ ảnh hưởng đến quyền sở hữu và các quyền khác của Tiểu bang trong việc sở hữu và sử dụng toàn bộ các khoáng sản và vật liệu liên quan khác.

11. Bên chuyển nhượng ký dưới đây đồng ý thanh toán khi đến hạn, toàn bộ các loại thuế bất động sản theo đơn giá hàng hóa và mức định giá thuế đặc biệt được tính đối với Bất động sản, bao gồm cả các loại thuế tính theo tỷ lệ cho năm mà Tiểu bang tiếp nhận quyền sở hữu theo thỏa thuận này.

12. Bất kể việc Tiểu bang thu hồi quyền sở hữu đối với Bất động sản theo thủ tục bồi thường bằng cách ký quỹ số tiền được ấn định bởi Cao ủy Đặc biệt vào sổ đăng ký của tòa án, trừ đi các số tiền được đề xuất chi trả cho Bên chuyển nhượng theo Đoạn 2 nói trên, Thỏa thuận này sẽ tiếp tục có hiệu lực cho đến khi Tiểu bang thu hồi quyền sở hữu đối với Bất động sản bằng cách đàm phán, thỏa thuận hoặc phán quyết chính thức của tòa án.

13. Thỏa thuận này cũng sẽ áp dụng với và ràng buộc người kế thừa, người thừa tự, người thi hành di chúc, người quản lý bất động sản, đại diện hợp pháp, người thừa hưởng lợi ích và người kế quyền của các bên.

14. Các bên đồng ý rằng Tiểu bang sẽ lập hồ sơ tài liệu này.

15. Các điều kiện khác:      .

Để thực hiện Thỏa thuận như được mô tả và chuyển nhượng tại đây, cùng với toàn bộ các quyền và công trình đi kèm thuộc về Tiểu bang Texas và người kế quyền vĩnh viễn, cho các mục đích và theo các giới hạn được quy định ở trên.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:



Bởi: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Tên viết Hoa: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Chức vụ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (nếu BÊN CHUYỂN NHƯỢNG là một thực thể không phải là một cá nhân)

Ngày: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_



Bởi: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Tên viết Hoa: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Chức vụ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (nếu BÊN CHUYỂN NHƯỢNG là một thực thể không phải là một cá nhân)

Ngày: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Xác nhận**

Tiểu bang Texas

Hạt

Chứng thư này được xác nhận trước sự chứng kiến của tôi vào ngày

bởi . Người

xác nhận có mặt theo cách:

[ ]  có mặt trực tiếp trước sự chứng kiến của tôi.

[ ]  có mặt theo phương thức giao tiếp âm thanh và video tương tác hai chiều, đáp ứng các yêu cầu công chứng trực tuyến theo tiểu chương C, chương 406, Đạo luật của Chính quyền Tiểu bang Texas.



Chữ ký của Công chứng viên

**Xác nhận của Công ty**

Tiểu bang Texas

Hạt

Chứng thư khế ước này được xác nhận trước sự chứng kiến của tôi vào ngày bởi

 ,

của , một

công ty, thay mặt cho công ty nói trên. Người xác nhận có mặt theo hình thức:

[ ]  có mặt trực tiếp trước sự chứng kiến của tôi.

[ ]  có mặt theo phương thức giao tiếp âm thanh và video tương tác hai chiều, đáp ứng các yêu cầu công chứng trực tuyến theo tiểu chương C, chương 406, Đạo luật của Chính quyền Tiểu bang Texas.



Chữ ký của Công chứng viên

|  |
| --- |
|  **TIỂU BANG TEXAS**Được ký và phê duyệt cho Ủy ban Vận tải Tiểu bang Texas cho mục đích và hiệu lực kích hoạt và/hoặc thực hiện các sắc lệnh, chính sách và/hoặc chương trình được phê duyệt và ủy quyền bởi Ủy ban Vận tải Tiểu bang Texas.Bởi: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_       Quản lý Lộ quyềnNgày:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |