

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN TÀI SẢN, CÁC QUYỀN VÀ LỢI ÍCH, NGHĨA VỤ THEO HỢP ĐỒNG
HỢP TÁC ĐẦU TƯ SỐ 26/2011/HĐHTĐT NGÀY 20/01/2011 VÀ CÁC PHỤ
LỤC HỢP ĐỒNG GIỮA VINAFOR LIÊN DOANH CÙNG VỚI CÔNG TY CỔ
PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01**

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 26/2011/HĐHTĐT ký ngày 20/01/2011 và các Phụ lục Hợp đồng đã ký giữa Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam – Công ty TNHH một thành viên (Vinafor) nay là Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam – Công ty Cổ phần với Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (sau đây trong Hợp đồng gọi tắt là “**Hợp đồng Hợp tác đầu tư**”;
- Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 10/2020/QĐST-KDTM ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông;
- Căn cứ Bản án sơ thẩm số 92/2024/KDTM-ST ngày 29/11/2024 của TAND quận Hà Đông;
- Thông báo thụ lý phúc thẩm số 355/TBTL-TA ngày 09/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Căn cứ nhu cầu thực tế của các bên.

Hôm nay ngày tháng năm 202..., Hai Bên chúng tôi gồm:

BÊN A: BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

TỔNG CÔNG TY LÂM NGHIỆP VIỆT NAM – CÔNG TY CỔ PHẦN

Địa chỉ: Tòa nhà Vinafor, 127 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Điện thoại: Fax:

Số tài khoản: tại Ngân hàng

Giấy đăng ký kinh doanh số: 0100102012 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29/4/2010.

Đại diện: **Ông Lê Quốc Khánh** - Chức vụ: Tổng giám đốc

(Sau đây trong Hợp đồng gọi tắt là “Vinafor hoặc Bên A”)

BÊN B: BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

CÔNG TY

Địa chỉ:

Điện thoại: Fax:

Số tài khoản: tại Ngân hàng

Giấy đăng ký kinh doanh số: do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày

Đại diện: - Chức vụ:

(Bên nhận chuyển nhượng là Bên trúng đấu giá hợp pháp. Sau đây trong Hợp đồng gọi tắt là “..... hoặc Bên B”)

Vinafor và trong Hợp đồng này được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Hai Bên**” hoặc “**Các Bên**” tùy theo ngữ cảnh

Sau khi trao đổi và thống nhất, Các Bên đồng ý ký kết Hợp đồng này với các điều khoản như sau:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Hợp đồng này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1.1. "Dự Án": Là dự án đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor - Hà Đông - Hà Nội (nay là Dự án Tokyo Tower), được thực hiện trên khu đất có diện tích 4.557,3m² tại địa chỉ số 55 đường 430, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001130 ngày 19/12/2012 do UBND TP HN cấp.

1.2. "Khoản Nợ": Bao gồm nợ gốc 63.9 tỷ đồng và toàn bộ lãi chậm trả tính đến thời điểm chuyển nhượng mà Vinafor có quyền yêu cầu Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 thanh toán theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 10/2020/QĐST-KDTM ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông.

1.3. "Bên Nợ": Là Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01.

1.4. “Bên thứ ba” là tổ chức hoặc cá nhân do Bên B (Bên trúng đấu giá) chỉ định phù hợp với quy định và pháp luật Việt Nam.

1.5. "Hồ Sơ Tài Sản": Bao gồm hồ sơ pháp lý của Khoản Nợ và hồ sơ pháp lý của Quyền Tài Sản.

1.6. “Bản án sơ thẩm”: là Bản án sơ thẩm số 92/2024/KDTM-ST ngày 26+29.11.2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 và Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của tổ chức tín dụng Việt Nam.

1.7. “Bản án phúc thẩm”: Là Bản án hoặc Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết trình tự phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 92/2024/KDTM-ST ngày 29/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" liên quan đến Dự án.

1.8. “Thời điểm hoàn thành việc chuyển nhượng”: Được xác định là thời điểm khi Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Đợt 1 Điều 4.1 và Các Bên đã hoàn tất ký Biên bản bàn giao Hồ Sơ Tài Sản theo Điều 5 của Hợp đồng này.

Điều 2: Đối tượng của Hợp đồng

Vinafor đồng ý bán, chuyển nhượng và đồng ý mua, nhận chuyển nhượng toàn bộ nguyên khoản nợ phải thu từ Công ty CP Sông Đà 1.01 là 63,9 tỷ đồng và các quyền, lợi ích, nghĩa vụ của Vinafor phát sinh từ Hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (gọi chung là **“Tài Sản Chuyển Nhượng”**) kể từ ngày Hai bên ký hợp đồng này, cụ thể như sau:

(i) Khoản nợ phải thu từ Công ty CP Sông Đà 1.01: theo Quyết định số 10/2020/QĐST-KDTM ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông TP Hà Nội về công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể là Quyền đòi nợ đối với số tiền là 63,9 tỷ đồng tương ứng với tài sản phải bàn giao từ Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 và tiền lãi phát sinh;

(ii) Các quyền, lợi ích, nghĩa vụ của Vinafor phát sinh từ Hợp đồng Hợp tác đầu tư đã ký với Công ty cổ phần Sông Đà 1.01: bao gồm nhưng không giới hạn các quyền được nhận lợi ích và nghĩa vụ từ việc hợp tác thực hiện Dự án theo thỏa thuận tại Hợp đồng Hợp tác đầu tư.

Điều 3: Giá chuyển nhượng

3.1. Giá chuyển nhượng được xác định theo giá của phiên đấu giá

Tổng giá trị Hợp đồng là:VND (*Bằng chữ: đồng*). Giá trị hợp đồng chưa bao gồm VAT.

3.2. Giá chuyển nhượng nêu trên chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng (nếu có). Các khoản thuế, phí này do Bên B chịu trách nhiệm kê khai và nộp theo quy định của pháp luật, trừ thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế phí khác của Vinafor liên quan đến việc chuyển nhượng (nếu có).

Điều 4: Phương thức và tiến độ thanh toán

4.1. Tiến độ thanh toán:

- Đợt 1: Bên B thanh toán cho Bên A số tiền tương ứng đến 85% Tổng Giá Trị Hợp Đồng (đã bao gồm số tiền bên nhận chuyển nhượng đặt cọc từ khi tham gia đấu giá) trong vòng 10 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng này, cụ thể là: VNĐ (Bằng chữ: đồng./.) (đã bao gồm khoản tiền đặt cọc).

- Đợt 2: Bên B thanh toán cho Bên A số tiền còn lại tương ứng 15% Tổng Giá Trị Hợp Đồng, cụ thể là: VNĐ (Bằng chữ: đồng./.), kể từ thời điểm xảy ra một trong các trường hợp sau:

+ Trường hợp 1: Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày Bên B được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản làm đồng chủ đầu tư/chủ đầu tư Dự án (hoặc có văn bản pháp lý khác tương đương ghi nhận tư cách đồng chủ đầu tư Dự án), hoặc khi hết thời hạn quy định tại mục e khoản 9.2 Điều 9 Hợp đồng này

+ Trường hợp 2: Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày Bên B không đủ điều kiện hoặc có văn bản trả lời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc từ chối/không chấp thuận cho Bên B làm đồng chủ đầu tư Dự án (mà không thuộc lỗi của Bên A), hoặc có quy định pháp luật về việc không Bên B không được chấp thuận tư cách đồng Chủ đầu tư/Chủ đầu tư Dự án.

4.2. Phương thức thanh toán:

a. Bên B thanh toán tiền mua các quyền và lợi ích theo Điều 1 của Hợp đồng này bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản của Vinafor như sau:

- Tên tài khoản: TỔNG CÔNG TY LÂM NGHIỆP VIỆT NAM - CTCP

- Số tài khoản:

- Mở tại:

b. Bên A xuất hóa đơn tài chính cho Bên B toàn bộ giá trị hợp đồng sau khi Bên B hoàn thành thanh toán đợt 1 theo quy định tại khoản 4.1 của Điều này

4.3. Đồng tiền thanh toán: Việt Nam Đồng.

4.4. Trong trường hợp Vinafor nhận được các khoản thu nhập từ Tài Sản Chuyển Nhượng (nếu có) kể từ Thời điểm hoàn thành việc chuyển nhượng, Vinafor phải thông báo và chuyển trả cho Bên B vào số tài khoản do Bên B chỉ định hoặc Bên B được quyền khấu trừ vào số tiền mà Bên B phải thanh toán cho Vinafor.

Điều 5: Bàn giao hồ sơ

5.1. Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi Bên B thanh toán đủ Đợt 1 theo khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng này, Vinafor sẽ bàn giao cho Bên B nguyên trạng các hồ sơ tương

ứng với tư cách pháp lý mà Vinafor được thể hiện tại hồ sơ pháp lý của Tài Sản Chuyển nhượng, cụ thể như sau:

- a. Bản gốc/bản sao Quyết định số 10/2020/QĐST-KDTM ngày 26/5/2020 và các văn bản khác có liên quan tại Tòa và Cơ quan Thi hành án;
- b. Bản gốc Hợp đồng hợp tác đầu tư;
- c. Xác nhận của Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 về việc đồng ý cho Vinafor được chuyển nhượng, chuyển giao quyền và nghĩa vụ Hợp đồng theo Điều 12 của Hợp đồng Hợp tác đầu tư;
- d. Toàn bộ hồ sơ bản gốc/bản sao y công chứng các giấy tờ, văn bản, thỏa thuận, chứng từ và các hồ sơ khác liên quan đến việc thực hiện Dự án và thực hiện Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 26/2011/HĐHTĐT ngày 20/01/2011 với Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 của bên A với tư cách là đồng chủ đầu tư.

Danh mục Hồ sơ được thể hiện tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.

5.2. Việc bàn giao hồ sơ được lập thành Biên bản có chữ ký xác nhận của Hai Bên. Bên B xem xét kỹ hồ sơ và đồng ý nhận bàn giao nguyên trạng theo hồ sơ thực tế. Việc giao nhận hồ sơ của Hai bên được coi là hoàn thành tại thời điểm đại diện Hai bên ký Biên bản giao nhận hồ sơ.

5.3. Địa điểm bàn giao:

5.4. Hình thức giao nhận: Các bên giao nhận tài liệu trực tiếp tại địa điểm giao nhận hồ sơ như quy định tại khoản 5.3 Điều này.

Điều 6: Thời điểm chuyển giao quyền sở hữu và rủi ro pháp lý

6.1. Thời điểm chuyển giao:

a) Mọi quyền, lợi ích và nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ và quyền tài sản và nghĩa vụ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này được chuyển giao từ Vinafor sang Bên B kể từ thời điểm Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Đợt 1 theo khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng này và hai bên hoàn tất việc ký bàn giao hồ sơ tại Điều 5. Kể từ Thời điểm chuyển giao, Bên B là chủ sở hữu hợp pháp duy nhất và Vinafor chấm dứt quyền sở hữu với quyền tài sản này. Tất cả các quyền và lợi ích phát sinh trước thời điểm hoàn thành chuyển nhượng thuộc về sở hữu của Vinafor.

b) Trong thời gian từ thời điểm quy định tại điểm (a) đến Thời điểm hoàn thành việc chuyển nhượng, Bên B được hưởng các quyền, lợi ích kinh tế phát sinh từ phần quyền hợp tác đầu tư tương ứng với Vinafor, đồng thời Vinafor có trách nhiệm phối hợp, thực hiện mọi thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển giao theo quy định pháp luật. Bên A

đảm bảo Bên B là chủ sở hữu hợp pháp duy nhất của đối với các quyền tài sản này trong khoảng thời gian nêu trên.

6.2. Chuyển giao rủi ro pháp lý

Bên B xác nhận đã được Bên A cung cấp đầy đủ thông tin và hiểu rõ rằng:

Kể từ Thời điểm hoàn thành việc chuyển nhượng, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với các rủi ro pháp lý của Khoản nợ và Dự án, bao gồm nhưng không giới hạn:

- a. Khả năng thanh toán của Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01;
- b. Việc Dự án bị Cơ Quan Có Thẩm Quyền thu hồi, chấm dứt hoạt động;
- c. Việc Dự án bị kê biên, đấu giá, phát mại theo Bản án/Quyết định của Tòa án hoặc Cơ quan Thi hành án dân sự (bao gồm rủi ro từ Bản án số 92/2024/KDTM-ST);
- d. Giá trị và tình trạng pháp lý của Khoản nợ được xác định cuối cùng theo bản án, quyết định có hiệu lực của pháp luật của Tòa án có thẩm quyền.

Điều 7: Cam kết và Miễn trừ trách nhiệm

7.1. Vinafor cam kết, trong phạm vi thẩm quyền và trách nhiệm của mình theo quy định Pháp luật sẽ phối hợp ký đầy đủ, kịp thời các giấy tờ, tài liệu liên quan đến Dự án theo đề nghị/yêu cầu hợp lý của Bên B để phục vụ việc thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết, bao gồm cả thủ tục xin chấp thuận của Cơ quan có thẩm quyền về chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư.

7.2. Bên B xác nhận đã tìm hiểu kỹ lưỡng và nhận thức đầy đủ về tình trạng pháp lý hiện tại của Dự án, bao gồm nhưng không giới hạn việc Dự án đang là đối tượng tranh chấp và xử lý nợ xấu, cụ thể Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã ban hành Bản án sơ thẩm số 92/2024/KDTM-ST ngày 29/11/2024 tuyên xử lý phát mại tài sản bảo đảm là Dự án.

7.3. Mua bán nguyên trạng

Bên B đồng ý mua lại Tài Sản Chuyển Nhượng theo nguyên trạng thực tế và pháp lý tại thời điểm ký kết. Vinafor không bảo đảm về khả năng thu hồi vốn hay lợi nhuận từ Dự án.

7.4. Kế thừa tố tụng

Hai bên có trách nhiệm phối hợp thực hiện các thủ tục để Bên B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Vinafor tại Tòa án hoặc Cơ quan Thi hành án dân sự hoặc Cơ Quan Có Thẩm Quyền liên quan đến Khoản Nợ và Dự án.

Vinafor đồng ý uỷ quyền cho Bên B để thực hiện các quyền này. Hợp đồng uỷ quyền là một phần không tách rời Hợp đồng này.

7.5. Bên B xác nhận đã được Bên A cung cấp thông tin và đã tự mình thẩm định đầy đủ về tình trạng pháp lý của Công ty cổ phần Sông Đà 1.01. Bên B chấp nhận mua lại Khoản Nợ và Quyền tài sản dựa trên nguyên trạng các rủi ro hiện hữu này.

Điều 8: Quyền và nghĩa vụ của Vinafor

8.1. Quyền của Vinafor

- a. Yêu cầu Bên B thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng.
- b. Xem xét và đề nghị Bên B cùng sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh nội dung Hợp đồng này (nếu cần).
- c. Yêu cầu Bên B thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.
- d. Gửi văn bản yêu cầu Bên B thực hiện nhanh chóng các thủ tục chuyển đổi tư cách đồng Chủ đầu tư khi Bên B có đủ điều kiện.
- e. Các quyền khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

8.2. Nghĩa vụ của Vinafor

- a. Bàn giao đầy đủ, đúng hạn nguyên trạng toàn bộ hồ sơ của Dự án cho Bên B.
- b. Trước khi ký Hợp đồng này, Vinafor phải thông báo bằng văn bản và nhận được văn bản đồng ý của Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 và Công ty TNHH Bất động sản Tiến Vinh về việc chuyển nhượng và ký Hợp đồng này.
- c. Có văn bản ủy quyền cho Bên B (nếu Bên B yêu cầu) để tham gia phiên tòa phúc thẩm đang được giải quyết tại Tòa án nhân dân các cấp liên quan đến Dự án.
- d. Phát hành hoá đơn tài chính cho Bên B theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng này.
- e. Chịu trách nhiệm đối với mọi rủi ro, tranh chấp, khiếu nại phát sinh giữa Vinafor và Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 và/hoặc Các bên liên quan liên quan đến Tài Sản Chuyển Nhượng trước thời điểm Bên B đã nhận bàn giao hồ sơ quy định tại Hợp đồng này mà không được công bố thông tin.
- f. Cùng với Bên B thực hiện các thủ tục để Bên B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Vinafor tại Tòa án hoặc Cơ quan Thi hành án dân sự liên quan đến khoản Nợ và Dự án.
- g. Cam kết nỗ lực tối đa trong phạm vi thẩm quyền để hỗ trợ, ký tá văn bản. Bên A được miễn trừ trách nhiệm nếu việc chuyển đổi không thành công do sự bất hợp tác của Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 (không phải do lỗi của Bên A), do phán quyết của Tòa án hoặc quyết định của Cơ quan Nhà nước.
- h. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 9: Quyền và nghĩa vụ của Bên B

9.1. Quyền của Bên B

- a. Kế thừa đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Vinafor đối với khoản nợ, các quyền, và lợi ích từ Tài Sản Chuyển Nhượng và các quyền, nghĩa vụ tại Hợp đồng hợp tác đầu tư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- b. Yêu cầu Vinafor thực hiện nghĩa vụ thông báo cho Công ty cổ phần Sông Đà 1.01, cơ quan Thi hành án và các bên liên quan theo Hợp đồng này.
- c. Từ chối thanh toán tiền cho Vinafor trong trường hợp Vinafor không thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng này.
- d. Yêu cầu Vinafor cung cấp hoá đơn theo Hợp đồng này.
- e. Xem xét và đề nghị Vinafor cùng sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh nội dung Hợp đồng này (nếu cần).
- f. Yêu cầu Vinafor phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại đối với mọi rủi ro, tranh chấp, khiếu nại phát sinh giữa Vinafor và Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 và/hoặc các Bên liên quan trong mọi trường hợp Vinafor có lỗi vi phạm nghĩa vụ với Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 và hoặc bên có liên quan trước Thời điểm chuyển giao theo Hợp đồng này.
- g. Được toàn quyền sở hữu/định đoạt đối với Tài Sản Chuyển Nhượng kể từ thời điểm hoàn thành chuyển nhượng.
- h. Các quyền khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

9.2. Nghĩa vụ của Bên B

- a. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho Vinafor theo thỏa thuận tại Điều 3, Điều 4 Hợp đồng này.
- b. Bên B cam đoan, đảm bảo việc Bên B có đầy đủ năng lực hành vi để tham gia ký kết hợp đồng này. Bên B cam kết tự chịu trách nhiệm về việc tuân thủ các quy định này đối với Vinafor và các bên liên quan.
- c. Kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ của đồng Chủ đầu tư sau khi có phán quyết của Tòa hoặc hòa giải thành với các Bên liên quan.
- d. Kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ của đồng Chủ đầu tư khi làm việc với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục thay đổi tư cách đồng Chủ đầu tư khi có đủ điều kiện.
- e. Khi có đủ điều kiện để chuyển đổi tư cách đồng Chủ đầu tư, Bên B có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Bên A và chủ trì triển khai nhanh chóng các thủ tục

cần thiết để chuyển đổi tư cách đồng Chủ đầu tư, thời gian thực hiện tối đa không quá 12 tháng.

- f. Nếu chậm thanh toán đợt 1 theo tiến độ nêu tại khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng này mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A, Bên B sẽ bị xem là đơn phương chấm dứt Hợp đồng, đồng thời bị coi là từ chối mua tài sản đấu giá, không được nhận tài sản đấu giá và bị mất số tiền đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng.

Nếu chậm thanh toán đợt 2 theo tiến độ nêu tại khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng này mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A, Bên B sẽ bị xem là đơn phương chấm dứt Hợp đồng, đồng thời bị coi là vi phạm nghiêm trọng hợp đồng và phải hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ của Tài Sản Chuyển Nhượng và không được nhận lại số tiền đã thanh toán cho Bên A.

- g. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 10: Đơn phương chấm dứt hợp đồng

10.1. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Vinafor không giao đầy đủ hồ sơ liên quan đến Khoản Nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

10.2. Vinafor có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên B thanh toán không đầy đủ và đúng hạn theo Điều 4 của Hợp đồng này.

10.3. Các trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng khác được quy định tại Hợp đồng này.

10.4. Trách nhiệm của các bên khi đơn phương chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Khoản 10.1 Điều này, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận được trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày Bên B gửi thông báo cho Vinafor. Các hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản chuyển nhượng nếu đã được bàn giao được trả lại cho Vinafor. Các khoản tiền nếu đã được thanh toán được trả lại cho Bên B, đồng thời Vinafor phải chịu áp dụng chế tài theo quy định tại khoản 11.4 Điều 11 Hợp Đồng này.
- b) Trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Khoản 10.2 Điều này, khoản tiền đặt trước và toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán thực tế tính đến thời điểm Vinafor đơn phương chấm dứt hợp đồng thuộc về Vinafor.

Điều 11: Bồi thường và phạt vi phạm hợp đồng

11.1. Trường hợp một trong các bên vi phạm hợp đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi những vi phạm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại Khoản 8.2 Điều 8 và Khoản 9.2 Điều 9 của Hợp đồng này) thì bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại thực tế phát

sinh cho bên kia (nếu gây thiệt hại) và chịu phạt 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm.

11.2. Trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này và được Vinafor đồng ý gia hạn thời hạn thanh toán thì Bên B phải thanh toán cho Vinafor khoản tiền lãi chậm trả với mức lãi suất theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân có kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank được xác định tại thời điểm vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tính trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán, trên cơ sở 01 năm có 365 ngày.

11.3. Trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này và không được Vinafor đồng ý gia hạn thời hạn thanh toán, Bên B phải chịu phạt 8% số tiền chậm thanh toán và phải thanh toán tiền phạt cho Vinafor trong vòng 15 ngày kể từ ngày vi phạm.

11.4. Trường hợp Vinafor vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này hoặc cố tình không thực hiện ký các văn bản, giấy tờ và các thủ tục cần thiết khác để chuyển đổi Chủ đầu tư Dự án sang Bên B theo đề nghị/yêu cầu của Bên B và tuân thủ tuyệt đối Bản án/Quyết định đã có hiệu lực pháp luật, Vinafor phải chịu phạt 8% giá trị Hợp đồng, đồng thời phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên B dựa trên giá trị thiệt hại thực tế phát sinh trong vòng 15 ngày kể từ ngày vi phạm.

Điều 12: Sự kiện bất khả kháng

12.1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn: thiên tai (động đất, lũ lụt, bão...), hỏa hoạn, được Cơ Quan Có Thẩm Quyền công bố, hoặc sự thay đổi căn bản về chính sách, pháp luật của Nhà nước làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện Hợp đồng.

12.2. Bên gặp phải sự kiện Bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng thực hiện hợp đồng của mỗi bên dẫn đến vi phạm Hợp đồng thì được miễn trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng và không phải chịu các chế tài do vi phạm bởi gặp phải sự kiện Bất khả kháng.

12.3. Khi xảy ra trường hợp bất khả kháng, các Bên cam kết thông báo cho nhau trong thời gian sớm nhất có thể để hạn chế tối đa thiệt hại cho Bên còn lại.

12.4. Các Bên có nghĩa vụ nỗ lực khắc phục hậu quả của sự kiện bất khả kháng. Nếu sự kiện bất khả kháng dẫn đến phải chấm dứt Hợp đồng thì sẽ bàn bạc, quyết định việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

Điều 13: Thông báo

13.1. Bất kỳ thông báo, đồng ý, chấp thuận, hoặc liên hệ, trao đổi thông tin, khiếu nại giữa các Bên về các nội dung, vấn đề liên quan đến Hợp đồng này (“Thông Báo”) phải

thể hiện bằng văn bản và có hiệu lực khi được chuyển bằng bất kỳ phương tiện nào, bao gồm chuyển trực tiếp, gửi qua đơn vị cung cấp dịch vụ bưu chính, fax hoặc email hoặc các phương tiện truyền tin khác đến địa chỉ của các bên tại Hợp đồng.

13.2. Thông báo cũng có thể được gửi trực tiếp, bằng dịch vụ chuyển phát hoặc bằng e-mail, các phương tiện trực tuyến với điều kiện là phải có xác nhận bằng văn bản hoặc bằng chứng rõ ràng về việc gửi. Các thông báo được gửi trực tiếp, hoặc được gửi bằng bất kỳ phương tiện nào khác được phép sẽ được xem là đã nhận được vào thời điểm gửi.

13.3. Một Bên có thể thay đổi địa chỉ nhận các Thông Báo của mình bằng cách gửi Thông Báo cho Bên kia về việc thay đổi địa chỉ nhận thông báo theo phương thức được quy định tại Hợp đồng này.

Điều 14: Cam đoan và bảo đảm

14.1. Cam đoan và bảo đảm của Bên A

Bên A cam đoan và bảo đảm vào ngày ký Hợp đồng này như sau:

- a. Bên A là Công ty được thành lập, hoạt động hợp pháp và đầy đủ tư cách pháp lý theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
- b. Việc thay đổi nhân sự, chính sách nội bộ của Bên A không làm ảnh hưởng đến các cam kết và nghĩa vụ của Bên A trong Hợp đồng.
- c. Bên A cam kết việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này sẽ không:
 - Vi phạm hoặc dẫn đến vi phạm của pháp luật Việt Nam;
 - Trái/xung đột/triệt tiêu bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp đồng hoặc theo thỏa thuận với bên thứ ba mà Vinafor là một bên.

14.2. Cam đoan và bảo đảm của Bên B

Bên B cam đoan và bảo đảm vào ngày ký Hợp đồng này như sau:

- a) Bên B là Công ty (hoặc cá nhân) được thành lập, hoạt động hợp pháp và đầy đủ tư cách pháp lý theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- b) Bên B xác nhận đã tìm hiểu kỹ lưỡng và nhận thức đầy đủ về tình trạng pháp lý hiện nay của ; việc ký kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, cưỡng ép hoặc hiểu nhầm bản chất giao dịch. Bên B chịu trách nhiệm với mọi rủi ro phát sinh với tình trạng pháp lý của Khoản nợ, Dự án và các hồ sơ liên quan.
- c) Việc thay đổi nhân sự, chính sách nội bộ của Bên B không làm ảnh hưởng đến các cam kết và nghĩa vụ của Bên B trong Hợp đồng.
- d) Bên B cam kết việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này sẽ không:
 - Vi phạm hoặc dẫn đến vi phạm của pháp luật Việt Nam;

- Trái/xung đột/triệt tiêu bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp đồng hoặc theo thỏa thuận với bên thứ ba mà Bên B là một bên.

Điều 15: Bảo mật

15.1. Các Bên của Hợp đồng này đồng ý giữ bí mật tuyệt đối đối với các nội dung Hợp đồng, các thông tin về tình hình kinh doanh của mỗi Bên mà Bên kia biết được trong quá trình giao kết và thực hiện Hợp đồng, ngoại trừ (i) tiết lộ cho người đại diện, người quản lý, nhân viên/người lao động, đại lý, luật sư, kế toán hoặc tư cách đại diện khác, đơn vị trực thuộc, đơn vị phụ thuộc, công ty con hoặc công ty mẹ của Bên tiếp nhận thông tin được tiếp nhận trên cơ sở cần phải biết; hoặc (ii) việc tiết lộ thông tin là bắt buộc theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định của Pháp luật Việt Nam; hoặc (iii) (Các) bên thứ ba giao kết hợp đồng/thỏa thuận với Bên tiếp nhận thông tin để phục vụ cho việc triển khai/thực hiện Hợp Đồng này; hoặc/và (iv) theo thỏa thuận khác của các Bên.

15.2. Những nghĩa vụ được quy định trong Điều này sẽ tiếp tục có hiệu lực thực hiện đối với các Bên thêm [.....] năm kể từ ngày Hợp đồng này chấm dứt; kể cả khi bất cứ Bên nào không còn là một Bên trong Hợp đồng hay trong Dự án vì bất kỳ lý do nào, Bên đó vẫn bị ràng buộc bởi nghĩa vụ quy định tại Điều này.

15.3. Các Bên cũng đảm bảo rằng sẽ áp dụng các biện pháp phòng ngừa hợp lý, bao gồm việc ký kết các thỏa thuận về bảo mật đối với thành viên và nhân viên của mình để đảm bảo rằng những người này sẽ không sử dụng các thông tin bí mật vì lợi ích riêng của mình và sẽ không tiết lộ thông tin không được phép cho bên thứ ba bất kỳ.

Điều 16: Giải quyết tranh chấp

16.1. Hai Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã được ký kết tại Hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng thì bên gặp vướng mắc phải thông báo cho bên kia bằng văn bản để cùng bàn bạc giải quyết và điều chỉnh, bổ sung Hợp đồng này (nếu cần).

16.2. Hợp đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam. Nếu có tranh chấp xảy ra trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà hai bên không thương lượng hoặc đã thương lượng nhưng không giải quyết được, tranh chấp sẽ được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật.

Điều 17. Hiệu lực hợp đồng

17.1. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

- a) Các Bên đã hoàn thành mọi nghĩa vụ theo quy định của Hợp đồng này; hoặc
- b) Theo thỏa thuận giữa Các Bên; hoặc

c) Một trong hai Bên thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng này; hoặc

d) Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng khác theo quy định pháp luật.

17.2. Mọi sự thay đổi, bổ sung liên quan đến Hợp đồng này phải được cả hai bên thống nhất, lập thành văn bản, được ký bởi người đại diện hợp pháp của hai bên. Các phụ lục hợp đồng hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này.

17.3. Nếu bất kỳ điều khoản nào trong Hợp đồng này được xác định là không có hiệu lực hoặc không khả thi theo quy định của Pháp luật, những điều khoản còn lại vẫn có hiệu lực và ràng buộc các bên trong phạm vi Pháp luật cho phép.

17.4. Các nội dung không được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng này thì thực hiện theo quy định của Pháp luật.

17.5. Hợp đồng này gồm..... trang, được lập thành 06 (sáu) bản bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau; Vinafor giữ 03 (ba) bản; Bên B giữ 03 (ba) bản để thực hiện./.

ĐẠI DIỆN VINAFOR
(Ký tên, đóng dấu)

ĐẠI DIỆN BÊN B
(Ký tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC I
DANH MỤC HỒ SƠ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC THỰC HIỆN
HỢP ĐỒNG HỢP TÁC ĐẦU TƯ SỐ 26/2011/HĐHTĐT NGÀY 20/01/2011
GIỮA VINAFOR VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

(Kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền tài sản,..... số ... ngày giữa Vinafor và Bên B)