

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;
- 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;
- Căn cứ nhu cầu thực tế của các bên.

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

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”)

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 “[GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG]”)

Vinafor và [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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 thành phố Hà Nội.

1.3. “Hợp đồng hợp tác đầu tư”: là 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 nay là Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam – Công ty Cổ phần với Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01.

1.4. “Bản án sơ thẩm”: là Bản án sơ thẩm số 92/2024/KDTM-ST ngày 26 và 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.

1.5. “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 26 và 29/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” liên quan đến Dự án.

1.6. Các thuật ngữ không được định nghĩa tại Hợp đồng này (“Cơ quan có thẩm quyền, “Chủ Đầu tư”, “đồng Chủ đầu tư”) được giải thích theo Hợp đồng hợp tác đầu tư.

Điều 2: Đối tượng của Hợp đồng

Vinafor đồng ý bán, chuyển nhượng và [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] đồng ý mua, nhận chuyển nhượng toàn bộ nguyên trạng quyền tài sản, các quyền, lợi ích, nghĩa vụ hợp pháp 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, bao gồm các quyền sau:

(i) Khoản Nợ phải thu từ Công ty CP Sông Đà 1.01 theo định nghĩa tại khoản 1.2 Điều 1 của Hợp đồng này;

(ii) Các quyền, lợi ích, nghĩa vụ của Vinafor phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Vinafor 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.

(sau đây gọi là “**Tài Sản Chuyển Nhượng**”).

Điều 3: Giá chuyển nhượng

3.1. Giá chuyển nhượng:

Tổng giá trị Hợp đồng là: 63.900.000.000 VND (*Bằng chữ: Sáu mươi ba tỷ chín trăm triệu 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 [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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: [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] thanh toán cho Vinafor 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 (mười) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng này, cụ thể là: VNĐ (*Bằng chữ: đồng./.*)

- Đợt 2: [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] thanh toán cho Vinafor 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 [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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/Chủ đầu tư Dự án).

+ Trường hợp 2: Trường hợp [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] không được cơ quan có thẩm quyền công nhận, chấp thuận cho [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] bằng văn bản làm đồng Chủ đầu tư/Chủ đầu tư Dự án do một trong các trường hợp sau:

(i) Trường hợp [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] không đủ năng lực, điều kiện để được chuyển đổi đồng Chủ đầu tư/Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật thì [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] phải thanh toán 15% Giá Trị Hợp Đồng còn lại trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày Cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản.

(ii) Trường hợp Vinafor vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng này dẫn đến [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] không được cơ quan có thẩm quyền công nhận, chấp thuận làm đồng Chủ đầu tư/Chủ đầu tư Dự án thì [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] có quyền không thanh toán 15% Giá Trị Hợp Đồng còn lại.

(iii) Nguyên nhân khách quan ngoài khả năng kiểm soát của các bên (theo kết luận của cơ quan có thẩm quyền) thì các bên trao đổi và thống nhất trên nguyên tắc thiện chí cùng có lợi.

4.2. Phương thức thanh toán:

[GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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: TÔNG CÔNG TY LÂM NGHIỆP VIỆT NAM - CTCP
- Số tài khoản:
- Mở tại:

4.3. Đồng tiền thanh toán: Việt Nam Đồng.

Điều 5: Bàn giao hồ sơ

5.1. Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] thanh toán đủ Đợt 1 theo khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng này, Vinafor sẽ bàn giao cho [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] nguyên trạng các hồ sơ 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. 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. [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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 Tài Sản Chuyển Nhượng

6.1. Thời điểm chuyển giao:

a) Mọi quyền, lợi ích và nghĩa vụ liên quan đến Tài Sản Chuyển Nhượng được chuyển giao từ Vinafor sang [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] kể từ thời điểm [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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 (sau đây gọi là “**Thời điểm chuyển giao**”).

Kể từ Thời điểm chuyển giao, [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] trở thành chủ sở hữu hợp pháp duy nhất đối với Tài Sản Chuyển Nhượng và được toàn quyền thực hiện các quyền và lợi ích hợp pháp theo quy định của pháp luật và Hợp đồng, đồng thời Vinafor chấm dứt mọi quyền, lợi ích liên quan đến Tài Sản Chuyển Nhượng, trừ các nghĩa vụ theo quy định tại còn hiệu lực theo Hợp đồng này. Tất cả các quyền và lợi ích phát sinh trước thời điểm chuyển giao thuộc về sở hữu của Vinafor.

b) Kể từ Thời điểm chuyển giao, [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] được hưởng các quyền, lợi ích kinh tế phát sinh từ phần quyền được hưởng từ Hợp đồng hợp tác đầu tư tương ứng với Vinafor hoặc [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] được quyền khấu trừ vào số tiền mà [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] phải thanh toán cho 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. Vinafor đảm bảo [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] là chủ sở hữu hợp pháp duy nhất đối với các quyền tài sản này trong khoảng thời gian nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật.

6.2. Chuyển giao rủi ro pháp lý

Kể từ Thời điểm chuyển giao, [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với các rủi ro pháp lý của Khoản Nợ và Dự án (trừ các rủi ro phát

sinh từ hành vi vi phạm nghĩa vụ, cam kết, bảo đảm của Vinafor theo Hợp Đồng này) 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);

Trong trường hợp này, Vinafor được miễn trừ hoàn toàn trách nhiệm liên quan đến các rủi ro nêu trên, trừ các trường hợp vi phạm cam kết, bảo đảm, nghĩa vụ cung cấp thông tin và nghĩa vụ phối hợp thực hiện các thủ tục pháp lý bắt buộc theo Hợp đồng này.

Trường hợp Vinafor vi phạm cam kết, bảo đảm, nghĩa vụ cung cấp thông tin và nghĩa vụ phối hợp thực hiện các thủ tục pháp lý bắt buộc theo Hợp đồng này, Vinafor có trách nhiệm hoàn trả lại cho [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] tất cả các khoản thanh toán đã nhận liên quan đến giao dịch chuyển nhượng này trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày Vinafor nhận được thông báo từ [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG].

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 [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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. [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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

[GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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 tổ tụng

Hai bên có trách nhiệm phối hợp thực hiện các thủ tục để [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ 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 [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] để thực hiện các quyền này. Hợp đồng uỷ quyền là một phần không tách rời Hợp đồng này.

7.5. Các bên tuân thủ phán quyết/quyết định có hiệu lực của Tòa án mà không ảnh hưởng đến nghĩa vụ khác của các Bên trong Hợp đồng này.

7.6. [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] xác nhận đã được Vinafor 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. [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] chấp nhận mua lại Tài Sản Chuyển Nhượng 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 [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng.
- b. Xem xét và đề nghị [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] cùng sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh nội dung Hợp đồng này (nếu cần).
- c. Yêu cầu [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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. 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 [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG].
- b. Trước khi ký Hợp đồng này, Vinafor phải thông báo bằng văn bản cho Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 và các bên có liên quan đến Tài Sản Chuyển Nhượng về những nội dung dự kiến của việc chuyển nhượng và ký Hợp đồng này. Vinafor vi phạm nghĩa vụ thông báo mà gây thiệt hại cho [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG].
- c. Có văn bản uỷ quyền (nếu [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] yêu cầu) cho [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] tham gia phiên tòa phúc thẩm đang được giải quyết liên quan đến Dự án.
- d. Phát hành hoá đơn tài chính cho [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] theo thỏa thuận tại 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 [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] đã nhận bàn giao hồ sơ quy định tại Hợp đồng này.

- f. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.
- g. Cùng với [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] thực hiện các thủ tục để [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG], 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.
- h. Thực hiện ký các văn bản, giấy tờ và các thủ tục cần thiết khác theo quy định pháp luật và trong thẩm quyền của mình để chuyển đổi đồng Chủ đầu tư/Chủ đầu tư Dự án sang [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] theo đề nghị/yêu cầu của [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] và tuân thủ tuyệt đối Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.
- i. Cam kết nỗ lực tối đa trong phạm vi thẩm quyền để hỗ trợ, ký văn bản.
- j. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 9: Quyền và nghĩa vụ của [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG]

9.1. Quyền của [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG]

- a. Kế thừa đầy đủ các quyền của Vinafor từ Tài Sản Chuyển Nhượng 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 vụ án 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 nếu 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. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Đợt 1, [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] có quyền chỉ định cho một pháp nhân có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật (được gọi là “**Bên thế quyền**”) để Bên thế quyền đứng tên, thực hiện các thủ tục pháp lý trở thành đồng Chủ đầu tư/Chủ đầu tư Dự án. Trong trường hợp này: (i) [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] phải thông báo bằng văn bản cho Vinafor; (ii) Vinafor cam kết đồng ý và phối hợp ký

kết các văn bản cần thiết trực tiếp với Bên thế quyền phù hợp với quy định pháp luật và thẩm quyền của Vinafor để hoàn tất thủ tục pháp lý với Cơ Quan Có Thẩm Quyền; (iii) [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] chịu trách nhiệm giải quyết mọi vấn đề với Bên thế quyền, Vinafor được miễn trừ mọi trách nhiệm giữa [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] và Bên thế quyền; (iv) [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] vẫn là đối tượng thực hiện các nghĩa vụ với Vinafor xuyên suốt thời gian Hợp đồng này; (v) Mọi tranh chấp giữa [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] và Bên thế quyền không thuộc trách nhiệm của Vinafor.

- h. Được toàn quyền sở hữu/định đoạt đối với Tài Sản Chuyển Nhượng kể từ Thời điểm chuyển giao phù hợp với quy định của pháp luật.
- i. Các quyền khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

9.2. Nghĩa vụ của [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG]

- a. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho Vinafor theo thỏa thuận tại Điều 3, Điều 4 Hợp đồng này.
- b. [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] cam đoan, đảm bảo việc [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] có đầy đủ năng lực hành vi để tham gia ký kết Hợp đồng này. [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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/Chủ đầu tư Dự án sau khi có phán quyết của Tòa án hoặc hòa giải thành với các Bên liên quan.
- d. Kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ của đồng Chủ đầu tư/Chủ đầu tư Dự án khi làm việc với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục thay đổi tư cách đồng Chủ đầu tư/Chủ đầu tư Dự án khi có đủ điều kiện.
- e. 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 Vinafor, [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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 khoản tiền đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng.
- f. Nếu chậm thanh toán các trường hợp tại đợt 2 của khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng này mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Vinafor, [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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 Vinafor.

- g. Khi đủ điều kiện để chuyển đổi đồng Chủ đầu tư/Chủ đầu tư, [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] phải chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục chuyển đổi theo quy định của pháp luật trong thời gian ngắn nhất.
- h. 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. [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Vinafor không giao đầy đủ hồ sơ liên quan đến Tài Sản Chuyển Nhượng theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

10.2. Vinafor có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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 [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG], đồng thời Vinafor phải chịu áp dụng chế tài theo quy định tại khoản 11.1 Điều 11 Hợp Đồng này.
- b) Trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Khoản 10.2 Điều này, khoản tiền đặt cọc và toàn bộ số tiền mà [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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 bất cứ điều khoản nào của Hợp đồng này (trừ trường hợp vi phạm tại Điều 6.2) 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 trong vòng 15 ngày kể từ ngày vi phạm.

11.2. Trường hợp [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này và được Vinafor đồng ý gia hạn thời hạn thanh toán thì [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] phải thanh toán cho Vinafor khoản tiền lãi chậm trả với mức lãi suất bằng 150% 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 [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này và không được Vinafor đồng ý gia hạn thời hạn thanh toán, [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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 và phải trả tiền lãi chậm trả tính trên số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 11.2 của Điều này tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực tế thanh toán.

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 email, 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 Vinafor

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

- a. Vinafor 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 Vinafor không làm ảnh hưởng đến các cam kết và nghĩa vụ của Vinafor trong Hợp đồng.
- c. Vinafor 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 [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG]

[GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] cam đoan và bảo đảm vào ngày ký Hợp đồng này như sau:

- a. [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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. [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] xác nhận đã tìm hiểu kỹ lưỡng và nhận thức đầy đủ về tình trạng pháp lý hiện tại của Dự án
- c. Việc thay đổi nhân sự, chính sách nội bộ của [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] không làm ảnh hưởng đến các cam kết và nghĩa vụ của [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] trong Hợp đồng.
- d. [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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 [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] 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 03 (ba) 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; [GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG] giữ 03 (ba) bản để thực hiện./.

ĐẠI DIỆN VINAFOR
(Ký tên, đóng dấu)

**ĐẠI DIỆN [GHI TÊN BÊN NHẬN
CHUYỂN NHƯỢNG]**
(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
[GHI TÊN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG])*
