**HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC**

Số: ……………………..

VỀ VIỆC

**CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ PHẦN VỐN GÓP CỦA CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN BẤT ĐỘNG SẢN A**

HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ PHẦN VỐN GÓP CỦA CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN BẤT ĐỘNG SẢN A số: …………………. (“Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng”) được lập ngày….. tháng…..năm….., giữa:

# BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

ÔNG **………………………………….**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ngày sinh | : …………… | Quốc tịch: | ………… |
| Giới tính | : ………… | Dân tộc: | ………… |
| Số CMND | : ………… | Ngày cấp: …………Nơi cấp: …………. |

Hộ khẩu thường trú : ………….

Nơi ở hiện tại : ………….

(Sau đây BÊN CHUYỂN NHƯỢNG được gọi tắt là “Bên Bán”)

# VÀ

1. **BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

BÀ :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ngày sinh | :  | Quốc tịch :  |  |
| Giới tính | : | Dân tộc :  |  |
| Số CMND | :  | Ngày cấp: Nơi cấp:  | . |
| Hộ khẩu thường trú: |  |  |

Nơi ở hiện tại: …………………………………………………………………..

(Sau đây BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG được gọi tắt là “Bên Mua”)

Bên Mua và Bên Bán nói trên sau đây sẽ được gọi chung là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”.

#  XÉT THẤY:

Căn cứ vào:

1. Luật Doanh Nghiệp, được Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2014 và có hiệu lực vào ngày 01/07/2015;
2. Công ty TNHH Một Thành Viên Bất động sản A là công ty được thành lập và đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số ………… do Phòng Đăng Ký Kinh Doanh - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư tỉnh …………, cấp lần đầu ngày … tháng … năm ………;
3. Điều Lệ Hoạt Động của Công ty TNHH Một Thành Viên Bất động sản A.

# NAY CÁC BÊN THOẢ THUẬN NHƯ SAU: ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA

* 1. Trừ khi được trực tiếp quy định khác đi tại Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng này, những từ và thuật ngữ viết hoa sau đây trong Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng này được thống nhất hiểu như sau:
		1. “Công Ty A”, “Công Ty” có nghĩa là Công ty TNHH Một Thành Viên Bất động sản A được thành lập và đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số ………… do Phòng Đăng Ký Kinh Doanh - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư tỉnh …………, cấp lần đầu ngày … tháng … năm ……; Công ty đang sở hữu, sử dụng quyền sử dụng đất khoảng …….m2 tại …………. đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch Dự án …………;
		2. “Bên Bán” - còn gọi là “BÊN CHUYỂN NHƯỢNG” - là Chủ sở hữu toàn bộ phần vốn góp …………đồng (…………đồng) và toàn bộ tài sản của Công ty và có nhu cầu bán toàn bộ phần vốn góp và tài sản của Công ty;
		3. “Bên Mua” còn gọi là “BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG” - là nhà đầu tư có nhu cầu mua lại toàn bộ phần vốn góp, tất cả tài sản, quyền thực hiện Dự án thuộc sở hữu của Bên Bán;
		4. “Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng” có nghĩa là bản hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp và tất cả các tài sản, quyền thực hiện Dự án của Công Ty, bao gồm cả phụ lục và các sửa đổi, bổ sung phù hợp (nếu có);
		5. “Chuyển Nhượng” có nghĩa là việc chuyển nhượng phần vốn góp cùng với các quyền, quyền sở hữu và lợi ích tương ứng trong Công Ty từ Bên Bán sang Bên Mua theo Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng này;
		6. “Giá Chuyển Nhượng” có nghĩa là tổng số tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán để nhận chuyển nhượng với chi tiết nêu tại Điều 3 của Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng này;
		7. “Ngày Hiệu lực” có nghĩa là ngày Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng này được ký kết và có giá trị pháp lý ràng buộc Các Bên;
	2. Các tiêu đề của các điều khoản trong Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng này chỉ là để tiện lợi cho việc tra cứu và sẽ không được sử dụng để diễn giải hoặc làm cách khác mà ảnh hưởng đến các nội dung của Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng này.

**ĐIỀU 2. NỘI DUNG CHUYỂN NHƯỢNG**

Bên Bán đồng ý chuyển nhượng và Bên Mua đồng ý nhận chuyển nhượng Toàn bộ 100% phần vốn góp tương đương 100% vốn điều lệ có giá trị …………đồng cùng toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ liên quan và toàn bộ tài sản, quyền thực hiện Dự án bất động sản cùng với các quyền lợi khác liên quan theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng Chuyển Nhượng này.

Việc chuyển nhượng 100% vốn góp này đồng nghĩa với việc Bên Bán chuyển giao toàn bộ Dự án …………tại …………cho Bên Mua, bao gồm:

1. Dự án ………… có các thông tin như sau:
* Tên Dự án: …………theo Quy hoạch tại ………….
* Địa điểm Dự án: …………
* Diện tích đất sử dụng: …………m2
* Mục tiêu đầu tư: nhằm xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp với các tiện nghi về hạ tầng hoàn chỉnh; kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, góp phần xây dựng huyện Bàu Bàng ngày càng khang trang hơn, nâng cao hơn các tiện ích và sử dụng hiệu quả giá trị kinh tế khu đất.
* Nội dung về Quy hoạch sử dụng đất đang hiện hữu: Theo Quyết định số........./QĐ-

UBND của UBND tỉnh …………ngày.../...../..... V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500:

# BẢNG THỐNG KÊ CÁC LOẠI ĐẤT

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** |  | **KÝ** |  | **LOẠI ĐẤT** |  | **SỐ** |  | **DIỆN** |  | **TỶ LỆ** |
| **TÍCH** |
| **HIỆU** | **LÔ** | **(%)** |
| **(m2)** |
| **I** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |
| **II** |  | **CX** |  | **ĐẤT CÂY XANH** |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **III** |  | **CT** |  | **ĐẤT CÔNG CỘNG** |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **IV** |  |  |  | **ĐẤT KỸ THUẬT** |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **V** |  |  |  | **ĐẤT GIAO THÔNG** |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **VI** |  | **TỔNG ĐẤT HỮU DỤNG** |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  | **TỔNG CỘNG** |  |  |  |

1. Các công trình xây dựng hiện hữu thuộc sở hữu của Công Ty tính đến ngày ký kết Hợp đồng này có sự xác nhận của Ba bên (Bên Bán, Bên Mua, Công Ty) và tất cả các quyền lợi hiện tại và tương lai mà Công ty …..…..…..được hưởng.
2. Toàn bộ chứng từ, tài liệu bao gồm liên quan đến Con dấu, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/đầu tư (*bản chính)* của Công Ty, toàn bộ hồ sơ pháp lý Dự án và hồ sơ liên quan đến Quyền sử dụng đất (*bản chính*).

**ĐIỀU 3. GIÁ, CHI TIẾT CHUYỂN NHƯỢNG VÀ HÌNH THỨC THANH TOÁN**

* 1. **Giá chuyển nhượng: .** ………… **đồng (***…………đồng).*

Giá Chuyển Nhượng nêu trên là giá đã bao gồm:

* + - 100% vốn góp của Công ty A nêu tại Điều 2 Hợp đồng, tính đến thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp này.
		- Toàn bộ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đối với ……m2 đất của Dự án.
		- Toàn bộ phí, các khoản thuế chuyển mục đích sử dụng đất, phí, lệ phí và tiền đền bù, bồi thường cho tất cả các hộ dân, cá nhân, tổ chức bị thu hồi đất liên quan đến Dự án, chi phí cấp phép đầu tư, cấp phép xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tất cả các chi phí khác để đảm bảo hoàn thiện thủ tục pháp lý cho Dự án được triển khai thực hiện.
		- Bên Bán có trách nhiệm chi trả tất cả các khoản nợ nhà nước, ngân hàng, tổ chức/cá nhân khác của Công ty Trung Quân (nếu có) được tính đến ngày Hai Bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng hoàn thành việc chuyển nhượng 100% vốn góp.

 Hai Bên thống nhất, Giá Chuyển Nhượng nêu trên là tạm tính căn cứ trên diện tích đất được quy hoạch là đất ở với giá ………. đồng/m2 cho diện tích tạm tính là ……..m2. Trong trường hợp diện tích đất ở được quy hoạch ít hơn thì Giá Chuyển Nhượng sẽ được điều chỉnh thấp hơn tương ứng với diện tích đất ở thực tế x đơn giá …………….đồng/m2.

* 1. **Thông tin tài khoản chuyển và nhận tiền thanh toán chuyển nhượng**

Bên Bán nhận tiền chuyển nhượng theo phương thức chuyển khoản Ngân hàng với thông tin tài khoản Ngân hàng như sau:

- Tên tài khoản: ……………………

- Số tài khoản: …………

- Mở tại: ngân hàng ………… - CN …………

# ĐIỀU 4. ĐẶT CỌC VÀ MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC

* 1. **Đặt cọc:** Bên Mua sẽ đặt cọc cho Bên Bán 20% giá trị hợp đồng, tương đương số tiền ………… **đồng** (…………*đồng***)** sau khi hai bên cùng nhau ký kết hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng vốn góp này và đồng thời Bên Bán đã hoàn tất:

- Bàn giao toàn bộ hồ sơ pháp lý của Công Ty, Dự Án cho Bên Mua (photo chứng thực).

- Bên bán hỗ trợ cho bên mua được triển khai làm cở sở hạ tầng trên dự án theo yêu cầu của Bên Mua; bàn giao mặt bằng và tạo mọi điều kiện để triển khai cơ sở hạ tầng làm Dự án.

* 1. **Mục đích đặt cọc:** Để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng 100% vốn góp cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này.
	2. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu Bên Bán vi phạm không tiếp tục thực hiện hoạt động chuyển nhượng vốn góp, không có được sự chấp thuận của cơ quan Nhà nước để thực hiện Dự án, trở ngại khách quan khiến việc chuyển nhượng 100% vốn góp không thực hiện được hoặc bất kỳ vi phạm nội dung nào theo Hợp đồng này, thì Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ số tiền cọc là: …………đồng (…………*đồng***)**, bên bán phải chịu phạt cọc thêm số tiền: …………đồng (…………*đồng***),** hoàn trả lại toàn bộ số tiền khác Bên Bán đã nhận của Bên Mua và bồi thường toàn bộ các thiệt hại phát sinh mà bên mua đã bỏ ra để đầu tư cơ sở hạ tầng trên dự án ( nếu có ) cho Bên Mua.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu Bên Mua vi phạm không tiếp tục thực hiện hoạt động chuyển nhượng vốn góp mà không do lỗi của Bên Bán, thì Bên Mua sẽ bị mất toàn bộ số tiền cọc mà bên mua đã đặt cọc cho Bên Bán là: …………đồng (…………*đồng***).**

# ĐIỀU 5. ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Bên Mua thanh toán Giá chuyển nhượng cho Bên Bán với các điều kiện chuyển nhượng và phương thức thanh toán như sau:

* 1. **Đợt 1:** Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán 20% giá trị hợp đồng, tương đương số tiền là …………**đồng** (…………*đồng***)** sau 45 ngày (bốn mươi lăm ngày) kể từ ngày Bên Mua đặt cọc cho bên Bán và Bên Bán đã phải thực hiện xong các công việc sau:
1. Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và Quy hoạch chi tiết 1/500 đã phê duyệt của dự án với toàn bộ diện tích …….m2 đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho Công ty Trung Quân theo thông tin tại Điều 2 Hợp đồng này;
2. Bàn giao cho Bên Mua quyết định về chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt cho Bên Mua.
	1. **Đợt 2:** Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán 20% giá trị Hợp đồng tương đương số tiền: **……………đồng** (*Bốn mươi lăm tỷ bảy trăm năm mươi hai triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn đồng***)** sau 90 ngày ( chín mươi ngày) kể từ ngày Bên Mua thanh toán Đợt 1 và Bên Bán đã thực hiện xong các công việc sau:
* Bên Bán đã hoàn tất thủ tục bàn giao đất dự án và toàn bộ tài sản trên dự án Công ty Trung Quân theo hợp đồng này trên thực địa cho Bên Mua.
* Hoàn tất các thủ tục cần thiết, làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để Bên Mua triển khai các hoạt động đầu tư hạ tầng của Dự án một cách thuận lợi.
	1. **Đợt 3:** Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán 20% giá trị Hợp đồng tương đương số tiền: …………**đồng** (…………*đồng***)** sau 120 ngày ( một trăm hai mươi ngày) kể từ ngày Bên Mua thanh toán Đợt 2 và Bên Bán đã thực hiện xong các công việc sau:
		1. Bên Bán đã thanh toán đầy đủ các khoản thuế, lệ phí của Công ty A đối với Nhà nước thể hiện bằng văn bản xác nhận Công ty A không nợ thuế của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền; không còn nghĩa vụ tài chính nào liên quan đến bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nhà nước nào khác;
		2. Bên Bán đã thanh toán tất cả các khoản nợ đối với ngân hàng, tổ chức/cá nhân của Công ty A (nếu có).
		3. Bên bán đã hoàn tất việc chuyển nhượng thêm 100% phần vốn góp của Bên Bán cho Bên Mua hoặc người do Bên Mua chỉ định và thực hiện hoàn tất việc đăng ký chuyển nhượng vốn góp, cấp giấy chứng nhận góp vốn cho Bên Mua, thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh để Bên Mua được đứng tên sở hữu 100% vốn góp tại Công ty A trong Giấy đăng ký doanh nghiệp được thay đổi mới.
	2. **Đợt 4:** Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán 15% giá trị Hợp đồng tương đương số tiền …………**đồng** (…………*đồng*) sau 150 ngày (một trăm năm mươi ngày) kể từ ngày Bên Mua thanh toán Đợt 3 và sau khi Bên Bán thực hiện hoàn tất các công việc sau :
		1. Bên Bán đã hoàn tất thủ tục để Dự án của Công ty A được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Đánh giá tác động môi trường, thiết kế cơ sở, cấp Giấy phép xây dựng và giấy phép phòng cháy chữa cháy cho toàn bộ Dự án.
		2. Bên Bán bàn giao con dấu , quyết định khắc dấu, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh bản chính, toàn bộ hồ sơ pháp lý bản chính của Dự án cho bên Mua.
	3. **Đợt cuối:** Bên Mua thanh toán số tiền còn lại cho Bên Bán 5% giá trị Hợp đồng tương đương số tiền: …………**đồng** (………… *đồng)* ngay khi Bên Mua đã hoàn tất công việc:
		1. Bên Bán đã thực hiện mọi thủ tục cần thiết để Dự án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng lô đất theo Quy hoạch chi tiết 1/500 đã phê duyệt.
		2. Hoàn tất mọi thủ tục khác để Dự án được chính thức đưa vào khai thác kinh doanh hợp pháp.
		3. Hai bên xác định lại diện tích đất ở thực tế được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu diện tích đất ở thấp hơn …………m2 thì giá trị thanh toán sẽ được thay đổi tương ứng với diện tích đất ở được cấp thực tế x (nhân) đơn giá ………… đồng/m2. Trường hợp Bên Mua đã thanh toán vượt quá giá trị thanh toán cho Bên Bán do diện tích đất ở được cấp giảm xuống, thì Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền chênh lệch giảm, trường hợp Bên Mua chưa thanh toán đủ tiền cho Bên Bán thì hai bên xác định số tiền chính xác còn lại phải thanh toán đơn giá và diện tích đất ở thực tế được cấp tương ứng với diện tích đất ở được cấp bị giảm (nếu có). Nếu không có gì biển chuyển về diện tích, thì Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền Đợt cuối là …………đồngnhư các bên thỏa thuận**.**

# ĐIỀU 6. NGHĨA VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

* 1. **Nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Bán**
1. Đảm bảo 100% vốn góp được chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Bên Bán và được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật Việt Nam;
2. Đảm bảo rằng Bên Bán khi tham gia giao kết/ký kết/thực hiện Hợp Đồng Chuyển Nhượng này có đầy đủ năng lực pháp lý dân sự theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định nội bộ của Công Ty;
3. Đảm bảo tính chính xác, hợp pháp các giấy tờ tài liệu liên quan đến quyền sở hữu vốn góp; Đảm bảo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công Ty và Vốn điều lệ doanh nghiệp tuân thủ và phù hợp với Luật Doanh Nghiệp hiện hành;
4. Cùng với Công Ty tiến hành và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng vốn góp và các thủ tục chuyển nhượng liên quan. Chuẩn bị và thực hiện các thủ tục để nhận được sự phê chuẩn cần thiết từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm chuyển nhượng toàn bộ vốn góp Công ty Trung Quân từ Bên Bán sang cho Bên Mua theo Hợp đồng và theo quy định pháp luật;
5. Tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của Hợp Đồng Chuyển Nhượng này;
6. Chịu mọi trách nhiệm dân sự, hình sự, các nghĩa vụ tài chính liên quan đến các khoản nợ và các nghĩa vụ, trách nhiệm liên quan đến bên thứ ba và đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phát sinh tại thời điểm trước thời điểm hoàn tất việc chuyển nhượng 100% vốn góp cho Bên Mua;
7. Chịu trách nhiệm đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất thành đất khu dân cư theo quy định pháp luật;
8. Chịu trách nhiệm pháp lý, đảm bảo Dự án Khu dân cư Trung Quân đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp luật thực hiện. Đảm bảo ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từng lô theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã phê duyệt cho công ty theo đúng các cam kết với Bên Mua;
9. Chịu trách nhiệm đóng các loại thuế, phí, lệ phí, chi phí khác có liên quan trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, trừ trách nhiệm đóng thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế Giá trị gia tăng và các loại thuế, phí liên quan trong quá trình kinh doanh của bên Mua.
10. Thực hiện các công việc để đảm bảo thời gian hoàn thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không quá 09 tháng.
11. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, khi được Bên Mua yêu cầu, Bên Bán thực hiện việc ủy quyền cho Bên Mua hoặc đơn vị do Bên Mua chỉ định để Bên Mua đại diện cho Công ty Trung Quân được môi giới, phân phối Dự án và nhận ủy quyền để nhận tiền góp vốn, đầu tư, đặt mua của khách hàng.
	1. **Nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua**
12. Thanh toán đúng thời gian và đủ giá Chuyển Nhượng cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này sau khi Bên Mua hoàn tất các trách nhiệm;
13. Kế thừa và thực hiện toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán với tư cách là thành viên góp vốn của Công Ty sau khi hoàn tất các thủ tục nhận chuyển nhượng vốn góp;
14. Chuẩn bị và thực hiện các thủ tục để nhận chuyển nhượng vốn góp và tài sản của Công ty Trung Quân;
15. Chịu trách nhiệm tiến hành đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng dự án, đóng tiền thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, bao gồm cả các loại thuế, phí trong việc xây dựng cở sở hạ tầng của bên Mua và các loại thuế, phí liên quan trong quá trình kinh doanh của Bên Mua.

# ĐIỀU 7. VI PHẠM VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

* 1. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng này hoặc sau khi Bên Bán đã nhận tiền thanh toán của Bên Mua theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này mà Bên Bán không chuyển nhượng 100% tổng số vốn góp, chuyển giao toàn bộ Dự án Khu dân cư A của Công ty A cho Bên Mua trong thời hạn quy định đã được các bên thống nhất tại Hợp đồng này, được xem là “***Sự kiện***” thì trong vòng 05 ngày làm việc, kể từ ngày phát sinh “***Sự kiện*** **”** sẽ xử lý như sau:
		1. Bên Bán phải hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán cho bên Bán;
		2. Bên Bán bồi thường ngay cho Bên Mua một khoản phạt có giá trị gấp 02 lần số tiền tổng số tiền mà Bên Mua đã đặt cọc và thanh toán cho Bên Bán;
		3. Trong trường hợp đã nhận từ Bên Bán, Bên Mua sẽ bàn giao lại cho Bên Bán toàn bộ hồ sơ Dự án và hiện trạng Dự án ( *đã nhận tính đến thời điểm bàn giao lại*) trong thời hạn 03 (*ba*) ngày làm việc sau khi Bên Bán đã thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các mục a), b) của khoản 7.1 này;
		4. Đối với các hạng mục chi phí và công trình của Dự án mà Bên Mua hoặc đơn vị do Bên Mua chỉ định đầu tư, Bên Bán phải bồi thường toàn bộ một lần cho Bên Mua các chi phí thực tế Bên Mua hoặc đơn vị do Bên Mua chỉ định đã đầu tư theo yêu cầu của Bên Mua.
	2. Trong thời hạn của các Đợt thanh toán nêu tại Điều 5 của Hợp đồng này (gọi tắt là “***Ngày đến hạn***”), Bên Bán phải thực hiện xong các công việc mà các bên đã thỏa thuận, trườnghợp Bên Bán trễ hạn thì việc trễ hạn không quá 02 tháng kể từ “***Ngày đến hạn***”.
1. Sau 02 tháng tính từ “***Ngày đến hạn***” thì Bên Bán phải chịu trả lãi cho Bên Mua với lãi suất 0.5 %/ngày số tiền đã nhận của Bên Mua trên thời gian chậm thực hiện công việc.
2. Ngoài ra, khi Bên Bán vi phạm về mặt thời hạn thì trong mọi trường hợp Hợp đồng này không được hủy ngang bằng bất kỳ lý do gì.

Theo đó, Bên Bán sau khi thực hiện việc bồi thường và phạt vi phạm, phải tiếp tục khắc phục các vi phạm để tiến hành chuyển nhượng vốn góp cho Bên Mua, thời hạn thực hiện sẽ do hai bên thống nhất bằng văn bản.

* 1. Trường hợp sau khi đặt cọc Bên Mua không thực hiện việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp mà không do lỗi của Bên Bán thì:
		1. Bên Mua bị mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc mà bên Mua đã thanh toán trước đó cho Bên Bán.
		2. Bên Mua bị mất tất cả những chi phí mà Bên B đã đầu tư cho Dự án;
		3. Bên Mua phải bàn giao lại ngay cho Bên A toàn bộ hồ sơ Dự án và hiện trạng Dự án (*đã nhận được tính đến thời điểm bàn giao lại*).
	2. Bên Mua không được phép trễ hạn thanh toán cho Bên Bán đối với các đợt thanh toán theo quy định của Hợp đồng này trong vòng 05(năm) ngày , kể từ ngày thứ 06( sáu) trở đi ngoài khoản tiền đến hạn phải thanh toán, Bên Mua còn phải thanh toán thêm cho Bên Bán số tiền phạt chậm thanh toán với lãi suất 0.5%/ngày/số tiền trên tổng số tiền chậm thanh toán. Nhưng thời hạn trả lãi không quá 30 ngày.
	3. Bên vi phạm còn phải bồi thường đối với Bên thứ 3 (*nếu có*) về các thiệt hại phát sinh do Bên vi phạm gây ra do thay đổi ý định không tiếp tục thực hiện Hợp đồng này.

# ĐIỀU 8. CAM KẾT BẢO MẬT

* 1. Các Bên cùng cam kết sẽ bảo mật tuyệt đối tất cả các nội dung và công việc liên quan đến việc chuyển nhượng vốn góp, chuyển giao toàn bộ tài sản và toàn bộ Dự án đề cập tại hợp đồng này, trừ trường hợp cung cấp thông tin cho (*các*) đơn vị tư vấn độc lập;
	2. Bên nào thuê đơn vị tư vấn độc lập có trách nhiệm ký kết Cam kết bảo mật hoặc văn bản tương tự với đơn vị tư vấn của mình để đảm bảo thông tin về giao dịch này được bảo mật theo đúng cam kết tại Điều này;
	3. Ngoài (*các*) đơn vị tư vấn, các Bên không có quyền tiết lộ bất kỳ thông tin nào cho Bên thứ ba nếu chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Bên kia, ngoại trừ các trường hợp bắt buộc phải cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật.

# ĐIỀU 9. CAM KẾT CHUNG

* 1. Bên Bán cam kết cho đến thời điểm ký kết hợp đồng này, không tồn tại bất kỳ một hợp đồng và/hoặc một thỏa thuận và/hoặc một cam kết hay bất kỳ một văn bản bản nào khác có hình thức và nội dung tương tự (*bao gồm cả trường hợp các văn bản đó được ký kết một cách hợp pháp hoặc không hợp pháp*) mà theo đó, Bên Bán đã:
		1. Hứa bán, hứa tặng cho, hứa chuyển nhượng cho một bên thứ ba bất kỳ (*bất kể Bên Bán có hay không có nhận tiền đặt cọc, tiền đảm bảo*);
		2. Bán, tặng cho, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp cho một bên thứ ba bất kỳ;
		3. Sử dụng làm tài sản đảm bảo, bảo lãnh cho các khoản nợ và/hoặc nghĩa vụ bất kỳ của Bên A hoặc một bên thứ ba bất kỳ; và
		4. Hợp tác đầu tư/Hợp tác đầu tư kinh doanh hoặc một hình thức tương tự với một bên thứ ba bất kỳ, đối với một phần hoặc toàn bộ vốn góp, quyền sử dụng đất và Dự án.
	2. Kể từ khi quyền sở hữu của Bên Mua đối với Vốn góp chuyển nhượng được ghi nhận trong giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công Ty A, Bên Bán sẽ không còn bất kỳ quyền lợi nào đối với số vốn góp nêu trên, bao gồm cả lợi tức của năm nay và các năm trước (nếu có).

**9.3**  Ngay cả sau thời điểm Bên Bán chuyển nhượng xong 100% vốn góp cho Bên Mua, Bên Bán, với tư cách là Chủ sở hữu và Người đại diện pháp luật của Công Ty vào trước thời điểm chuyển nhượng vốn cho Bên Mua, vẫn liên đới chịu trách nhiệm về bất kỳ trách nhiệm hoặc nghĩa vụ nào được phát hiện hoặc xảy đối với Công Ty có nguồn gốc phát sinh từ trước ngày Hợp Đồng này hoàn thành, ngoại trừ những nghĩa vụ và trách nhiệm đã được thể hiện trong Báo Cáo Tài Chính hoặc đã được Các Bên chấp thuận tại Hợp Đồng này. Để làm rõ, những trách nhiệm hoặc nghĩa vụ này sẽ bao gồm, nhưng không giới hạn bởi: các khoản tạm ứng, công nợ, các nghĩa vụ tài sản, tài chính và/hoặc các khoản nợ tiềm tàng khác có liên quan đến Công Ty, các giấy phép cấp cho Công Ty, việc tuân thủ các quy định của pháp luật, các vấn đề về khiếu kiện, lao động, tài chính, thuế, trách nhiệm bồi thường và các nghĩa vụ tài chính với một bên thứ ba bất kỳ và/hoặc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp bất kỳ một sự kiện nào xảy ra làm ảnh hưởng hoặc có nguy cơ ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của Công Ty, Bên Bán có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho Bên Mua toàn bộ các thiệt hại phát sinh (bất kể là thiệt hại trực tiếp hay gián tiếp) trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Mua yêu cầu, ngoại trừ những nghĩa vụ và trách nhiệm đã được Bên Bán thông báo cho Bên Mua và đã được Bên Mua chấp thuận.

**ĐIỀU 10. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH**

 10.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch ..., mà một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này phải được lập bằng văn bản bằng tiếng Việt và gửi bằng thư hoặc bằng fax đến địa chỉ mỗi Bên ghi ở trang đầu, cụ thể chi tiết như sau:

**Địa chỉ Bên Bán: Số ……..; *Người nhận:* Ông/bà ……. *Điện thoại:* ………….**

**Địa chỉ Bên Mua: ………..; *Người nhận:* Ông/bà ………… *Điện thoại:* ……….**

Trường hợp dùng địa chỉ nào khác thì mỗi Bên sẽ thông báo cho Bên kia bằng văn bản.

 10.2 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch, ..., mà một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này được xem là được Bên kia nhận được (i) vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký nhận; hoặc (ii) vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc (iii) vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư Chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm. Trong các trường hợp này, nếu ngày liên quan là Chủ Nhật, ngày lễ của Việt Nam, thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch, ..., đó được xem là được Bên kia nhận được vào ngày tiếp theo.

# ĐIỀU 11. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

* 1. Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng này được diễn giải, giải thích và điều chỉnh bởi và theo luật pháp Việt Nam; và
	2. Bất kỳ tranh chấp, mâu thuẫn, khiếu nại hoặc khác biệt dưới bất kỳ hình thức nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng này (“Tranh Chấp”) trước tiên sẽ được nỗ lực giải quyết bằng thương lượng hòa giải giữa Các Bên trên tinh thần thiện chí. Nếu Tranh Chấp không được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải, thì bất kỳ Bên nào cũng có quyền đưa Tranh Chấp đó ra xét xử tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

# ĐIỀU 12. CÁC ĐIỂU KHOẢN CHUNG

* 1. Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
	2. Hợp Đồng Chuyển Nhượng sẽ tự động chấm dứt/kết thúc vào ngày mà toàn bộ nghĩa vụ và trách nhiệm của Các Bên đã được hoàn thành đúng và đủ theo Hợp Đồng này, ngoại trừ nghĩa vụ quy định tại Điều 6.1 nêu trên.
	3. Hợp Đồng này là thỏa thuận chính thức của Hai Bên và thay thế mọi hợp đồng, ghi nhớ, thỏa thuận trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng.
	4. Các Bên sẽ tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Hợp Đồng này. Mọi vi phạm Hợp Đồng này sẽ khiến Bên vi phạm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bên kia theo quy định của luật pháp Việt Nam. Để tránh tranh chấp, trừ khi được quy định cụ thể khác đi trong Hợp Đồng này, các quyền của mỗi Bên đối với Bên kia theo Hợp Đồng này là song song thực hiện và không triệt tiêu hay thay thế hay khước từ lẫn nhau.
	5. Mọi sửa đổi, bổ sung cho Hợp Đồng chỉ có hiệu lực thi hành nếu được lập bằng văn bản và được Các Bên ký.
	6. Trong trường hợp có bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này bị các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam tuyên bố là vô hiệu thì:
1. Các điều khoản khác của Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng bởi việc tuyên bố vô hiệu đó và vẫn giữ nguyên hiệu lực và ràng buộc Các Bên; và
2. Các Bên sẽ thảo luận, đồng ý và thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng điều khoản mới có hiệu lực theo luật pháp Việt Nam và phù hợp để các lợi ích và quyền lợi của Các Bên theo Hợp Đồng này được đảm bảo.
	1. Hợp Đồng này được lập thành 11 (mười một) bản gốc tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi Bên sẽ giữ 1 (một) bản gốc, 01 (một) bản lưu Công Ty.

 **ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG,** Các Bên đã ký Hợp Đồng Nguyên Tắc Chuyển Nhượng này vào ngày, tháng và năm được đề cập ở trên.

# BÊN CHUYỂN NHƯỢNG BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

**……………………………………. …………………………………**

**XÁC NHẬN CỦA CÔNG TY:** Công ty A xác nhận nội dung chuyển nhượng theo Hợp đồng này là đúng

#  TỔNG GIÁM ĐỐC

**……………………………………**