

Số:/HĐMB-CSKT

DỰ THẢO

HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN ĐẤU GIÁ
485,333 ha cao su thanh lý tái canh năm 2023 tại các Nông trường Plei Kần,
Đăk Hring, Hòa Bình, Tân Hưng, Đăk Tre

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;
Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số giữa Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum và Công ty đấu giá hợp danh Bắc Trung Nam;
Căn cứ vào kết quả đấu giá tại Biên bản cuộc đấu giá trực tuyến - mã cuộc đấu giá: ngày

Hôm nay, ngày tháng năm 2023, chúng tôi gồm có:

I. NGƯỜI CÓ TÀI SẢN ĐẤU GIÁ (Gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY TNHH MTV CAO SU KON TUM

Địa chỉ : 639 Phan Đình Phùng, Tp.Kon Tum, tỉnh Kon Tum

Điện thoại : 02603862223

Mã số thuế : 6100104839

Tài khoản : 64 0000 00074 85012

Tại : Ngân hàng Co.op Bank CN Gia Lai

Đại diện là : Ông Lê Đức Hân Chức vụ: Tổng Giám đốc

II. TỔ CHỨC/CÁ NHÂN TRÚNG ĐẤU GIÁ (Gọi tắt là Bên B):

.....

Địa chỉ :

Điện thoại :

Mã số thuế :

Đại diện là : Ông Chức vụ:

Bên A đồng ý bán và Bên B đồng ý mua tài sản là cây cao su thanh lý của Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum theo kết quả đấu giá tài sản tại Biên bản cuộc đấu giá trực tuyến - mã cuộc đấu giá: ngày với các nội dung sau:

- Họ và tên đấu giá viên: Ông ...

Chúng chỉ hành nghề đấu giá số: do cấp ngày

- Thời gian và địa điểm đấu giá:

+ Thời gian:

+ Địa điểm:

Điều 1: Tài sản đấu giá: Vườn cây cao su thanh lý. Diện tích 485,333 ha (Bảng kê chi tiết lô cao su đính kèm).

Điều 2: Tổng giá khởi điểm và giá trúng đấu giá:

1. Tổng giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 90.710.289.000 đồng (Chín mươi tỷ bảy trăm mười triệu hai trăm tám mươi chín ngàn đồng chẵn).

2. Giá trúng đấu giá (giá hợp đồng): ... đồng (...đồng).

- Giá trên là giá bán trọn gói, hàng không thuộc diện chịu thuế VAT. Người mua tài sản phải chịu toàn bộ chi phí cưa cắt, vận chuyển, móc gốc lên khỏi mặt đất, san lấp hố đã đào gốc, dọn dẹp sạch cảnh nhánh, rẽ cây ra khỏi hiện trường, cày phá lâm 01 lần bằng cày 03 chảo, sau khi cày xong phải dọn dẹp toàn bộ rẽ cây ra khỏi hiện trường để giao mặt bằng sạch cho Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum theo đúng thời gian quy định.

- Giá khởi điểm được xác định từ phần gỗ, củi tính từ mặt đất trở lên.

- Yêu cầu kỹ thuật về cày đất: cày phá lâm 01 lượt cày (sử dụng máy cày, dàn cày 03 chảo) đạt độ sâu tối thiểu 25 cm, tối đa 30-40 cm.

Điều 3: Thời hạn và phương thức thanh toán tiền mua tài sản:

1. Thời hạn thanh toán: Bên B phải thanh toán cho Bên A 100% giá trị hợp đồng (giá trị trúng đấu giá) sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc **do tổ chức đấu giá chuyển cho Bên A** trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành hoặc 02 bên có thỏa thuận **khác**. Thông tin tài khoản thanh toán của Bên A như sau:

Tài khoản : 64 0000 00074 85012

Tại : Ngân hàng Co.op Bank CN Gia Lai

Người thụ hưởng: Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum

Trong thời hạn quy định, nếu Bên B chưa thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng (giá trị trúng đấu giá sau khi trừ khoản tiền đặt cọc) thì phải chịu phạt với mức phạt được tính như sau: số tiền còn lại chậm thanh toán x (nhân) số ngày chậm thanh toán x (nhân) % lãi suất tiền vay thông thường trung dài hạn (tính toán trên ngày) của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) được niêm yết tại thời điểm trả chậm. Số tiền phạt chậm thanh toán được trừ vào số tiền đặt cọc của Bên B.

Nếu quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày mà Bên B không nộp đủ số tiền còn lại thì xem như từ chối quyền mua tài sản, vi phạm hợp đồng và số tiền đặt cọc sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Phương thức thanh toán: Chuyển khoản.

Điều 4: Bảo đảm thực hiện hợp đồng:

- Thời hạn nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng: Trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành hoặc 02 bên có thỏa thuận **khác**.

- Hình thức bảo đảm thực hiện hợp đồng: Bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên A.

- Giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng: 07% giá trị hợp đồng (giá trị trúng đấu giá) để bảo đảm tiến độ thực hiện các công việc (cưa cắt, vận chuyển, móc gốc lên khỏi mặt đất, san lấp hố đã đào gốc, dọn dẹp sạch cảnh nhánh, rẽ cây ra khỏi hiện trường, cày phá lâm 01 lần bằng cày 03 chảo), bàn giao mặt bằng sạch cho Bên A đúng hạn và thực hiện đảm bảo các yêu cầu khác theo đúng quy định hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu Bên B thực hiện không đảm bảo theo các điều khoản của hợp đồng này thì giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng thuộc về Bên A, ngược lại nếu thực hiện đúng theo các điều khoản của hợp đồng thì giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng sẽ được hoàn trả lại cho Bên B sau 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày **hai bên ký** thanh lý hợp đồng.

- Hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng: kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực cho đến khi Bên B bàn giao mặt bằng sạch toàn bộ diện tích cho Bên A và hai bên ký thanh lý hợp đồng.

Điều 5: Điều kiện, thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản:

1. Điều kiện bàn giao tài sản:

- Nộp đủ giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng.

- Bên A nhận được tiền bán tài sản đấu giá.

- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã được 02 bên ký.

2. Thời hạn giao tài sản: Theo thỏa thuận của Bên A và Bên B.

3. Địa điểm giao tài sản: Theo bảng kê chi tiết các lô đính kèm hợp đồng này.

4. Phương thức giao tài sản: Bên A trực tiếp bàn giao tài sản cho Bên B theo đúng hiện trạng như niêm yết trước khi tổ chức đấu giá. Tài sản được giao theo diện tích **từng lô cao su, theo hồ sơ kiểm kê của Bên A (tính theo hecta)**, không giao theo số cây.

Điều 6: Thời gian cưa cắt cây, thi công và bàn giao mặt bằng sạch:

1. Thời gian cắt cây cao su và giao trả mặt bằng sạch: Tổng thời gian thực hiện các hạng mục để bàn giao mặt bằng sạch của tất cả các lô chậm nhất đến hết **ngày 30/11/2023** (bao gồm cả ngày lễ, ngày nghỉ và thứ 7, chủ nhật). Lưu ý: Thời hạn bàn giao mặt bằng sạch này là thời gian không chế tối đa cho toàn bộ diện tích, thời hạn bàn giao mặt bằng sạch cụ thể của từng lô cao su sẽ được hai bên thống nhất trong từng biên bản bàn giao tài sản trúng đấu giá.

2. Kế hoạch thực hiện cưa cắt từng lô phải được sự thống nhất của Bên A trước khi thực hiện.

3. Thực hiện theo hình thức cuốn chiếu, cắt lô nào, hoàn thiện móc gốc, gom dọn và cày xong lô đó. Sau đó bàn giao mặt bằng sạch cho Bên A. Đồng thời tiếp tục cưa cắt và thực hiện các hạng mục của lô tiếp theo.

4. Quá trình thực hiện cưa cắt nếu làm hư hỏng đến tài sản của Công ty (bao gồm vườn cây cao su, đường lô, đường điện, cống thoát nước, hàng rào bảo vệ, nhà cửa, vật kiến trúc...) thì Bên B phải bồi thường đối với cây cao su bằng 03 (ba) lần giá theo quy định của UBND tỉnh Kon Tum, giá trị bồi thường các công trình khác bằng giá trị làm mới của công trình đó.

5. Nếu hết thời hạn trên mà Bên B chưa hoàn thành xong việc giao mặt bằng sạch diện tích theo hợp đồng này thì phải chịu phạt chậm tiến độ trên diện tích chưa bàn giao mặt bằng sạch là 02 triệu đồng/ha/ngày. Nếu quá 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày cuối cùng Bên B phải bàn giao mặt bằng sạch cho Bên A, Bên A có quyền đình chỉ Bên B cưa cắt, Bên B phải rút toàn bộ phương tiện, con người ra khỏi lô cao su của Bên A và Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, toàn bộ số cây chưa cưa cắt theo hợp đồng sẽ thuộc quyền định đoạt của Bên A, đồng thời Bên B sẽ mất toàn bộ số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này. Ngoài ra, Bên A có quyền đưa máy móc vào thực hiện tiếp tục các công đoạn để kịp thời **giải phóng mặt bằng**, tái canh cây cao su.

6. Trường hợp do tình hình an ninh trật tự tại địa bàn cưa cắt, chính quyền địa phương hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị dừng việc cưa cắt cây cao su thì Bên B phải chấp hành cho đến khi được chính quyền địa phương, cấp có thẩm quyền cho phép tiếp tục cưa cắt. Trường hợp này Bên A sẽ xem xét gia hạn thời gian cưa cắt và bàn giao mặt bằng sạch cho Bên B. Trong thời gian này, Bên B phải có trách nhiệm tích cực

phối hợp với Bên A, chính quyền địa phương và cơ quan chức năng có liên quan cùng giải quyết sự việc phát sinh cho đến khi được cưa cắt. Trong vòng 90 ngày kể từ ngày dừng cưa cắt, Bên B vẫn chưa được cưa cắt thì Bên A sẽ hoàn trả lại phần giá trị bên B đã thanh toán tương ứng với diện tích bị tạm dừng cưa cắt. Trong vòng 90 ngày tiếp theo, Bên B vẫn chưa được cưa cắt thì hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng. Mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc dừng cưa cắt Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm. Bên B tự chịu mọi trách nhiệm, rủi ro, tổn thất xảy ra kể từ khi được Bên A bàn giao tài sản.

Điều 7: Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

1. Bàn giao tài sản cho Bên B theo tiến độ cưa cắt, cử người giám sát trong quá trình cưa cắt, móc gốc, gom dọn cành nhánh, rễ cây, san lấp hố, ụ mối, cày phá lâm để bàn giao mặt bằng sạch cho Bên A.

2. Nhận tiền thanh toán và tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng theo Điều 2 và Điều 4 của hợp đồng này, cung cấp hóa đơn tài chính khi Bên B đã hoàn tất việc thanh toán theo từng đợt.

3. Tạo điều kiện thuận lợi để Bên B cưa cắt, vận chuyển gỗ củi ra khỏi vườn cây, thi công dọn dẹp mặt bằng để bàn giao mặt bằng sạch cho Bên A theo đúng thời gian quy định.

4. Yêu cầu Bên B phải bồi thường thiệt hại nếu trong quá trình cưa cắt, vận chuyển, thi công mặt bằng làm hư hại đến tài sản của Bên A như: vườn cây cao su, đường lô, đường điện, cống thoát nước, hàng rào bảo vệ, nhà cửa, vật kiến trúc... Giá trị bồi thường đối với cây cao su bằng 03 (ba) lần giá theo quy định của UBND tỉnh Kon Tum, giá trị bồi thường các công trình khác bằng giá trị làm mới của công trình đó.

5. Có quyền phạt Bên B nếu chậm tiến độ với mức phạt đối với diện tích chưa bàn giao mặt bằng sạch là 02 triệu đồng/ha/ngày. Nếu quá 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày cuối cùng Bên B phải bàn giao mặt bằng sạch cho Bên A, Bên A có quyền đình chỉ Bên B cưa cắt, Bên B phải rút toàn bộ phương tiện, con người ra khỏi lô cao su của Bên A và Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, toàn bộ số cây chưa cưa cắt theo hợp đồng sẽ thuộc quyền định đoạt của Bên A, đồng thời Bên B mất toàn bộ số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng theo Điều 4 của hợp đồng.

6. Trong trường hợp Bên B chưa cưa cắt được do có ý kiến tạm dừng của chính quyền địa phương hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì hai bên thống nhất gia hạn thời gian cưa cắt, bàn giao mặt bằng sạch đối với phần diện tích có ý kiến của địa phương theo tình hình thực tế.

7. Toàn bộ số gốc móc lên thuộc quyền định đoạt của Bên A, Bên A có quyền vận chuyển toàn bộ số gốc đã móc đi nơi khác theo nhu cầu sử dụng của Bên A.

8. Cung cấp cho Bên B Quy trình thanh lý cao su, khai thác rừng tác động thấp do Bên A ban hành để Bên B thực hiện.

Điều 8: Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

1. Yêu cầu Bên A bàn giao tài sản từng đợt theo đúng Điều 6 của hợp đồng.

2. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý và tính hợp pháp của lô tài sản, được nhận hóa đơn tài chính do Bên A cung cấp.

3. Cưa cắt, vận chuyển, móc gốc lên khỏi mặt đất, san lấp hố đã đào gốc, dọn dẹp sạch cành nhánh, rễ cây ra khỏi hiện trường, cày phá lâm 01 lần bằng cày 03 chảo, đạt độ sâu đúng quy định (Móc toàn bộ số gốc trên lô không phân biệt gốc cũ, gốc mới).

4. Thanh toán tiền mua tài sản đúng thời gian quy định.

5. Đảm bảo công tác an toàn lao động trong quá trình cưa cắt.

6. Hoàn thành các công việc theo nội dung của hợp đồng và bàn giao mặt bằng sạch đúng thời gian quy định.

7. Khi đốt cành nhánh, lá cây phải cách lô cao su chưa thanh lý một khoảng cách an toàn chống cháy.

8. Phải đảm bảo khai thác đúng khu vực và đúng số cây theo biên bản bàn giao tài sản trúng đấu giá 02 bên đã ký.

9. Phải phối hợp với Bên A và Nông trường lập biên bản nghiệm thu bàn giao mặt bằng sạch để làm cơ sở thanh lý hợp đồng.

10. Bên B chỉ được phép mở các lối đi tại các lô đã được Bên A làm hàng rào bảo vệ để phục vụ cura cắt khi có sự đồng ý của Bên A. Sau khi không có nhu cầu đi lại thì phải tự rào và trả lại theo hiện trạng ban đầu. Mọi chi phí phát sinh do Bên B chịu.

11. Trong quá trình cura cắt, vận chuyển, thi công mặt bằng sạch cam kết không làm hư hại đến tài sản của Bên A như: vườn cây cao su, đường lô, đường điện, cống thoát nước, hàng rào bảo vệ, nhà cửa, vật kiến trúc... Nếu làm hư hại đến cây cao su thì sẽ bồi thường bằng 03 (ba) lần giá theo quy định của UBND tỉnh Kon Tum, thiệt hại đối với các tài sản khác thì bồi thường bằng giá trị làm mới của công trình đó hoặc phải thi công làm mới lại hoàn toàn cho Bên A. Trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đảm bảo thì Bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng.

12. Phải nộp phạt chậm tiến độ cho Bên A theo mức phạt là 02 triệu đồng/ha/ngày đối với diện tích chưa bàn giao mặt bằng sạch tính từ ngày phải bàn giao toàn bộ diện tích theo hợp đồng. Nếu quá 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày cuối cùng Bên B phải bàn giao mặt bằng sạch cho Bên A, Bên A có quyền đình chỉ Bên B cura cắt, Bên B sẽ rút toàn bộ phương tiện, con người ra khỏi lô cao su của Bên A và Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, toàn bộ số cây chưa cura cắt theo hợp đồng sẽ thuộc quyền định đoạt của Bên A, đồng thời Bên B sẽ mất toàn bộ số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng theo Điều 4 của hợp đồng. Ngoài ra, Bên A có quyền đưa máy móc vào thực hiện tiếp tục các công đoạn để kịp thời tái canh cây cao su.

13. Có trách nhiệm đọc và thực hiện đúng Quy trình thanh lý cao su, khai thác rừng tác động thấp (do Công ty TNHH MTV cao su Kon Tum ban hành). Bên B phải thực hiện đúng các yêu cầu, quy định, cung cấp đầy đủ các hồ sơ có liên quan khi Bên A yêu cầu. Mọi chi phí phát sinh theo yêu cầu do Bên B chịu. Trường hợp Bên B không thực hiện đúng các yêu cầu theo quy trình khai thác gỗ của Bên A thì Bên A có quyền đình chỉ, không cho Bên B tiếp tục khai thác cho đến khi Bên B thực hiện đầy đủ các yêu cầu của Bên A. Và bị mất khoản tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng.

14. Chấp hành việc tạm dừng cura cắt khi có ý kiến của chính quyền địa phương hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu tạm dừng do tình hình an ninh trật tự tại địa phương. Đồng thời, có trách nhiệm tích cực phối hợp với Bên A, chính quyền địa phương và cơ quan chức năng có liên quan cùng giải quyết sự việc phát sinh cho đến khi được cura cắt trở lại (nếu có).

15. Có trách nhiệm nộp các khoản thuế do nhà nước quy định.

Điều 9: Điều khoản thi hành:

1. Các bên cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản đã ghi trong hợp đồng, không bên nào tự ý sửa đổi. Nếu có sửa đổi, bổ sung phải được lập thành văn bản có sự nhất trí của các bên liên quan. Bên nào vi phạm nghĩa vụ hợp đồng phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề gì phát sinh thì các bên chủ động cùng nhau bàn bạc giải quyết. Nếu không tự giải quyết được phải đưa ra Tòa Án Kon Tum giải quyết. Phán quyết của Tòa là quyết định cuối cùng để các bên thực hiện, lệ phí toà án do bên thua kiện chịu.

3. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 02 (hai) bản để thực hiện./.

ĐẠI DIỆN BÊN B

ĐẠI DIỆN BÊN A

PHỤ LỤC CHI TIẾT DIỆN TÍCH VƯỜN CÂY THANH LÝ TẠI CÁC NTCS HÒA BÌNH, TÂN HƯNG, ĐẮK T'RE, ĐẮK HRING, PLEIKÀN
(Kèm theo Hợp đồng số .../HDMB-CSKT ngày .../...../2023)

STT	Nông trường	Tên lô	Năm trồng	Diện tích (ha)
I	Hòa Bình			58,080
1	Hòa Bình	36	1997	25,900
2	Hòa Bình	37	1997	32,180
II	Tân Hưng			225,400
1	Tân Hưng	42	1996	24,590
2	Tân Hưng	43	1996	24,590
3	Tân Hưng	44	1996	22,520
4	Tân Hưng	45	1996	24,330
5	Tân Hưng	46a	1996	11,010
6	Tân Hưng	46b	1996	8,690
7	Tân Hưng	47a	1996	14,110
8	Tân Hưng	47b	1997	28,350
9	Tân Hưng	48	1996	37,070
10	Tân Hưng	49b	1996	9,290
11	Tân Hưng	50	1996	20,850
III	Đắk Hring			70,141
1	Đắk Hring	7	1993	18,890
2	Đắk Hring	23A	1995	27,171
3	Đắk Hring	23B	1996	14,590
4	Đắk Hring	23C	1999	9,490
IV	Đắk T're			81,110
1	Đắk T're	XL11	2000	5,560
2	Đắk T're	1	1998	25,220
3	Đắk T're	2	1998	17,850
4	Đắk T're	X1	2000	2,210

STT	Nông trường	Tên lô	Năm trồng	Diện tích (ha)
5	Đăk T're	X2	2000	1,170
6	Đăk T're	3	1998	24,470
7	Đăk T're	19B	2003	4,630
V	Pleikân		21.943	50,602
1	Pleikân	38	2.656	8,280
2	Pleikân	38	11.374	22,854
3	Pleikân	34	2.571	6,334
4	Pleikân	34	1.246	2,724
5	Pleikân	36A	2.622	10,410
6	Pleikân	36B	1.474	
Tổng cộng				485,333