

DỰ THẢO

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP CAO SU VN
CÔNG TY TNHH MTV CAO SU KON TUM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:/HĐMB-CSKT

HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN ĐẤU GIÁ 98,88 ha cao su thanh lý tại Nông trường cao su Thanh Trung

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 .../HD-ĐG/CSKT-BTN ngày .../.../..... giữa Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum và Công ty Đấu giá Hợp danh Bắc Trung Nam về việc đấu giá tài sản là 98,88 ha cao su thanh lý tại Nông trường cao su Thanh Trung;

Căn cứ vào kết quả đấu giá tại Biên bản đấu giá tài sản số/...../BBĐG, ngày/...../..... giữa Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum và Công ty Đấu giá Hợp danh Bắc Trung Nam;

Hôm nay, ngày tháng năm 202....., 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):

CÔNG TY

Địa chỉ :

Điện thoại :

Mã số thuế :

Đại diện là : 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 đấu giá tài sản số/...../BBĐG, ngày/...../..... với các nội dung sau:

- Họ và tên đấu giá viên: Bà

Chứng chỉ hành nghề đấu giá số:/TP/ĐG-CCHN cấp ngày/...../.....

- Thời gian và địa điểm đấu giá:

+ Thời gian: vào lúc giờ phút / /202

+ Địa điểm: Tại

Địa chỉ:

Điều 1: Tài sản đấu giá: Vườn cây cao su thanh lý. Diện tích 98,88 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: 1.254.605.000 đồng (Một tỷ, hai trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm lẻ năm ngàn đồng chẵn).

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

(Bảng chữ:)

- 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, san lấp hố đã đào gốc, dọn dẹp sạch cành nhánh, rễ cây ra khỏi hiện trường để bàn 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.

- Tài sản trúng đấu giá được giao theo diện tích (tính theo hecta), không giao theo số cây.

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

1. Thời hạn thanh toán:

- Ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá, khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản đấu giá. Khi người trúng đấu giá thanh toán 100% giá trị hợp đồng (giá trị trúng đấu giá) sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc thì khoản tiền đặt cọc sẽ chuyển thành tiền mua tài sản.

- Người trúng đấu giá phải thanh toán cho Bên A 100% giá trị hợp đồng (giá trị trúng đấu giá) sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành. Nếu quá thời hạn 05 (năm) ngày mà người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền còn lại thì xem như từ chối quyền mua tài sản, vi phạm hợp đồng, người trúng đấu giá sẽ mất toàn bộ số tiền cọc và toàn bộ số tiền đặt cọc này sẽ thuộc về người có tài sản.

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. Tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng không được tính lãi trong suốt thời gian 02 bên thực hiện hợp đồng.

- 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) tương ứng với giá trị đồng (.....) để bảo đảm tiến độ thực hiện các công việc (như 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), bàn giao mặt bằng sạch cho Bên A đúng hạn, đảm bảo an toàn tài sản của Bên A (nhà cửa, vật kiến trúc, vườn cây cao su, đường giao thông...) 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 đủ 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.

Trường hợp tình hình an ninh trật tự phức tạp, do người dân nhận khoán vườn cây cao su ra cản trở việc cưa cắt, chính quyền địa phương hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa đồng ý cho phép cưa cắt cây cao su hoặc đề nghị tạm dừng việc cưa cắt cây 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 và các vấn đề phát sinh cho đến khi được cưa cắt. Trong thời gian 90 ngày kể từ ngày chính quyền địa phương yêu cầu tạm 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. Nếu đến 90 ngày tiếp theo, Bên B vẫn chưa được cưa cắt phần diện tích bị tạm dừng thì hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng. Mọi chi phí phát sinh (nếu có) liên quan đến việc tạm dừng cưa cắt và phối hợp giải quyết các sự việc, vấn đề phát sinh 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 6: Thời gian cưa cắt cây, thi công và bàn giao mặt bằng sạch:

1. Thời gian cưa 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 15 ngày kể từ ngày bàn giao cây (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 góc, gom dọn xong lô đó. Sau đó bàn giao mặt bằng sạch cho người có tài sản, 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, công thoát nước, hàng rào bảo vệ, nhà cửa, vật kiến trúc...) thì người mua được tài sản 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. Trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đảm bảo thì người mua được tài sản phải mất toàn bộ số tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng.

5. Nếu hết thời hạn trên mà người mua được tài sản 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 05 triệu đồng/ha/ngày. Nếu quá 05 (năm) ngày tính từ ngày cuối cùng người mua được tài sản phải bàn giao mặt bằng sạch cho Bên A, Bên A có quyền đình chỉ người trúng đấu giá cưa cắt, người trúng đấu giá 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 người trúng đấu giá mất toàn bộ số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, Bên A có quyền đưa máy móc vào thực hiện tiếp tục các công đoạn để kịp thời bàn giao đất về địa phương.

Điều 7: Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

1. Bàn giao tài sản cho Bên B theo kế hoạch được 02 bên thống nhất, cử người giám sát trong quá trình cưa cắt, móc gốc, gom dọn cành nhánh, rễ cây, san lấp hố, ụ mỗi 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, công 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum, giá trị bồi thường các công trình khác bằng giá trị làm mới của công trình đó. Trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đảm bảo thì người trúng đấu giá phải mất toàn bộ số tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng.

5. Có quyền phạt Bên B nếu chậm tiến độ với mức phạt đối với diện tích chưa bàn giao mặt bằng sạch là 05 triệu đồng/ha/ngày. Nếu quá 05 (năm) 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. Ngoài ra, Bên A có quyền đưa máy móc vào thực hiện tiếp tục các công đoạn để giải phóng mặt bằng kịp thời bàn giao đất về địa phương.

6. Có quyền yêu cầu Bên B tạm dừng việc cưa cắt nếu phát hiện Bên B vi phạm hợp đồng hoặc tình hình an ninh trật tự phức tạp do người dân nhận khoán vườn cây cao su ra cản trở việc cưa cắt của bên B hoặc khi có yêu cầu tạm dừng việc cưa cắt của các cấp chính

quyền địa phương. Thời gian gia hạn dừng cưa cắt do Bên B vi phạm hợp đồng không được tính kéo dài thêm tiến độ cưa cắt. 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. 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 (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. Yêu cầu Bên A nhận bàn giao mặt bằng sạch khi đã đảm bảo theo yêu cầu.
7. 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.
8. Phải phối hợp với Bên A và Nông trường xác nhận tiến độ thực hiện, lập biên bản nghiệm thu bàn giao mặt bằng sạch để làm cơ sở thanh lý hợp đồng.
9. Bên B chỉ được phép mở các lối đi tại các lô đã được Bên A làm hàng rào bảo vệ để phục vụ cưa 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.
10. Trong quá trình cưa 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.
11. Phải nộp phạt chậm tiến độ cho Bên A theo mức phạt là 05 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 05 (năm) 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 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 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 Điều 4 của hợp đồng. Ngoài ra, Bên A có quyền đưa máy móc vào thực hiện tiếp tục các công đoạn để giải phóng mặt bằng kịp thời bàn giao đất về địa phương.
12. Có trách nhiệm đọc và thực hiện đúng Quy trình thanh lý cao su, khai thác rừng tác động thấp (do Bên A 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 nếu Bên B không thực hiện.

13. Chấp hành việc tạm dừng cưa cắt khi có ý kiến của các cấp 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 do người dân nhận khoán vườn cây cao su ra cản trở việc cưa cắt của Bên B. 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 và các vấn đề phát sinh cho đến khi được cưa cắt trở lại. Mọi chi phí phát sinh (nếu có) liên quan đến việc tạm dừng cưa cắt và phối hợp giải quyết các sự việc, vấn đề phát sinh bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm.

14. Sau khi hợp đồng có hiệu lực cho đến khi Bên B hoàn thành bàn giao mặt bằng sạch cho Bên A, Bên B có trách nhiệm và nghĩa vụ bỏ chi phí thực hiện các công việc để đảm bảo vườn cây trồng đầu giá không bị cháy, không bị thất thoát số cây (như thực hiện công tác bảo vệ vườn cây, chống cháy, canh phòng chống cháy...) và tự chịu mọi trách nhiệm, rủi ro, tổn thất xảy ra 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 **98,88 HA CAO SU THANH LÝ TẠI
NÔNG TRƯỜNG CAO SU THANH TRUNG**

STT	Nông trường	Tên lô	Năm trồng	Diện tích (ha)	Mô hình
	Thanh Trung			98,88	
1	Thanh Trung	2	2015	13,57	CN
2	Thanh Trung	3	2015	23,25	CN
3	Thanh Trung	4	2015	28,83	CN
4	Thanh Trung	6	2014	9,74	CN
5	Thanh Trung	7+8	2015	23,49	CN