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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN ĐẤU GIÁ**

Số: [ ]

**I.  BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (TỔ CHỨC CÓ TÀI SẢN ĐẤU GIÁ)**

Tên đơn vị: [ ]

Đại diện là: [ ], Chức vụ: [ ]

Địa chỉ liên hệ: [ ]

Điện thoại: [ ]    Fax: [ ]

Số tài khoản: [ ] tại Ngân hàng: [ ]

Mã số thuế: [ ]

(Sau đây được gọi là Bên A)

**II.  BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (TỔ CHỨC TRÚNG ĐẤU GIÁ)**

Tên đơn vị: [ ]

Đại diện là: [ ], Chức vụ: [ ]

Địa chỉ liên hệ: [ ]

Điện thoại: [ ]    Fax: [ ]

Số tài khoản: [ ] tại Ngân hàng: [ ]

Mã số thuế: [ ]

(Sau đây được gọi là Bên B)

**III.  TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

Tên đơn vị: [ ]

Đại diện là: [ ], Chức vụ: [ ]

Địa chỉ liên hệ: [ ]

Điện thoại: [ ]    Fax: [ ]

Số tài khoản: [ ] tại Ngân hàng: [ ]

Mã số thuế: [ ]

(Sau đây đưọc gọi là Bên C)     

**Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá**: ông [ ] - Chứng chỉ hành nghề đấu giá số [ ]; Thẻ Đấu giá viên số [ ].

Các Bên đồng ý và thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (sau đây gọi tắt là “**Hợp đồng**”) với các điều kiện và điều khoản sau đây:

**Điều 1: Tài sản chuyển nhượng**

1.1.  Bằng Hợp đồng này, Bên A chuyển nhượng cho Bên B tài sản đấu giá do Bên C tổ chức đấu giá vào ngày [ ].

“**Tài sản đấu giá được chuyển nhượng**” (sau đây gọi tắt là “**Tài sản chuyển nhượng**”) là Dự án Đầu tư Xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng và nhà xưởng trong Khu công nghiệp [ ] theo Giấy chứng nhận đầu tư số [ ] do [ ] cấp ngày [ ], bao gồm quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số [ ] cấp cho Công ty [ ] và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là “**Dự án**”).

-  Thông tin về thửa đất cụ thể như sau: [ ]

-  Mục đích sử dụng: Xây dựng, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp [ ]

-  Thời hạn sử dụng đất: [ ] năm (đến ngày [ ]).

-  Nguồn gốc sử dụng đất: [ ]

-  Thông tin về tài sản gắn liền với đất cụ thể như sau: [ ]

1.2.  Nguồn gốc và thông tin về Tài sản chuyển nhượng:

a)  Nguồn gốc tài sản: Là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty [ ] đối với Bên A, được Bên A thu giữ, bán đấu giá để thu hồi khoản nợ theo quy định của pháp luật.

b)  Giá khởi điểm của tài sản đấu giá là: [ ] đồng (bằng chữ: [ ] đồng).

c)  Giá trúng đấu giá là: [ ] đồng (bằng chữ: [ ] đồng).

1.3.  Việc bàn giao Tài sản chuyển nhượng và tài liệu, giấy tờ liên quan đến Tài sản chuyển nhượng được quy định tại Điều 4 Hợp đồng này.

**Điều 2: Giá chuyển nhượng, thời hạn, hình thức và phương thức thanh toán**

2.1  Giá chuyển nhượng của Tài sản chuyển nhượng là Giá trúng đấu giá ghi tại Biên bản đấu giá tài sản lập vào ngày [ ] với số tiền là [ ] đồng (bằng chữ: [ ] đồng), sau đây gọi tắt là “**Giá chuyển nhượng**”.

2.2  Thời hạn thanh toán:

-  Đợt 1: Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực, Bên B phải thanh toán cho Bên A số tiền là: [ ] đồng (bằng chữ: [ ] đồng), tương đương với [ ]% Giá chuyển nhượng (nếu tính cả tiền đặt trước).

-  Đợt 2: Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên B được cấp Giấy chứng nhận đầu tư đối với Dự án [ ] (hoặc tên khác được chấp thuận thay đổi).

-  Nếu quá thời hạn của từng đợt thanh toán nêu trên mà Bên B không thanh toán cho Bên A thì Bên B sẽ phải chịu lãi suất tiền vay ngắn hạn và lãi phạt quá hạn theo lãi suất tương ứng do Ngân hàng [ ] công bố tính trên số tiền chưa thanh toán kể từ thời điểm bắt đầu quá hạn.

-  Nếu quá thời hạn thanh toán 15 (mười lăm) ngày mà Bên B vẫn không nộp đủ số tiền phải thanh toán cho Bên A thì Bên B bị xem là đơn phương hủy bỏ Hợp đồng và khoản tiền đặt trước (hoặc Tiền đặt cọc sau khi đã được chuyển cho Bên A theo quy định tại Hợp đồng này) của Bên B thuộc về Bên A, trừ trường hợp Bên A và Bên B có thỏa thuận khác.

2.3  Xuất hóa đơn:

Với tư cách là người được ủy quyền, Ngân hàng [ ] đã có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền có ý kiến về việc xuất hóa đơn. Thủ tục xuất hóa đơn sẽ căn cứ theo ý kiến trả lời của cơ quan có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.

2.4  Hình thức thanh toán:

-  Thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên A số [ ] tại Ngân hàng [ ].

-  Tên đơn vị thụ hưởng: [ ]

2.5  Xử lý tiền đặt trước:

a)  Số tiền đặt trước của Bên B là [ ] đồng (bằng chữ: [ ] đồng) và tiền lãi được chuyển thành Tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết, thực hiện Hợp đồng này. Theo đó, trong vòng 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực, Bên C có trách nhiệm:

-  Chuyển toàn bộ số tiền đặt trước và tiền lãi phát sinh vào tài khoản của Bên A theo số tài khoản là [ ] tại Ngân hàng [ ], tên đơn vị thụ hưởng là [ ].

-  Thông báo cho Bên A và Bên B biết về việc chuyển tiền, số tiền đã chuyển ngay sau khi thực hiện xong.

b)  Khoản tiền đặt trước và tiền lãi do Bên C chuyển cho Bên A (gọi là “**Tiền đặt cọc**” sau khi Bên C hoàn thành chuyển tiền theo Điểm a Khoản này) không được tính lãi.

c)  Trường hợp Bên A hoặc Bên B từ chối giao kết, thực hiện Hợp đồng này thì việc xử lý Tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 3: Chất lượng tài sản chuyển nhượng**

3.1  Chất lượng của Tài sản chuyển nhượng được xác định theo nguyên trạng so với thời điểm Tài sản chuyển nhượng được Bên B xem xét trong quá trình tham gia đấu giá.

3.2  Bên A có trách nhiệm đảm bảo tính đầy đủ, chất lượng của Tài sản chuyển nhượng tại thời điểm bàn giao tài sản cho Bên B không thay đổi so với thời điểm Tài sản chuyển nhượng được Bên B xem xét trong quá trình tham gia đấu giá.

**Điều 4. Thủ Tục Chuyển Nhượng Và Bàn Giao Tài Sản Chuyển Nhượng**

4.1  Bàn giao Tài sản chuyển nhượng:

a)  Bên A chịu trách nhiệm hoàn thành việc bàn giao toàn bộ Tài sản chuyển nhượng kèm theo đầy đủ các giấy tờ và tài liệu khác có liên quan đến Tài sản chuyển nhượng mà Bên A hiện đang nắm giữ cho Bên B trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày Bên B đã thanh toán số tiền phải thanh toán Đợt 1 theo Hợp đồng này.

b)  Việc bàn giao Tài sản chuyển nhượng và các giấy tờ, tài liệu trên phải được lập thành Biên bản giữa Bên A và Bên B.

4.2  Thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu/sử dụng đối với Tài sản chuyển nhượng:

Sau khi Bên B đã thanh toán số tiền phải thanh toán Đợt I theo Hợp đồng này và được nhận bàn giao tài sản từ Bên A, Bên B, bằng chi phí và nhân lực của mình, chịu trách nhiệm thực hiện toàn bộ các thủ tục chuyền quyền sở hữu/sử dụng Tài sản chuyển nhượng theo quy định hiện hành của pháp luật.

**Điều 5. Quyền Hạn Và Trách Nhiệm Của Mỗi Bên**

5.1.  Quyền hạn và trách nhiệm của Bên A:

a)  Được quyền nhận, thu tiền thanh toán của Bên B từ việc chuyển nhượng tài sản theo quy định tại Hợp đồng này.

b)  Được nhận tiền đặt trước (đặt cọc) trong trường hợp Bên B từ chối giao kết, thực hiện hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng này.

c)  Bàn giao Tài sản chuyển nhượng và các tài liệu, giấy tờ có liên quan đến Tài sản chuyển nhượng theo đúng cam kết và thời hạn quy định tại Điều 4 Hợp đồng này.

d)  Thực hiện và tuân thủ đầy đủ quy định của Quy chế cuộc đấu giá do Bên C ban hành và nội dung của Hợp đồng này.

5.2.  Quyền hạn và trách nhiệm của Bên B:

a)  Được nhận bàn giao Tài sản chuyển nhượng từ Bên A theo đúng số lượng, chất lượng, thời hạn quy định tại Hợp đồng này.

b)  Bên B có trách nhiệm:

-  Kế thừa các quyền, nghĩa vụ của Bên A đối với các bên đang thuê, sử dụng nhà xưởng trong Khu công nghiệp [ ] (nếu có) theo quy định của pháp luật và Biên bản bàn giao Tài sản chuyển nhượng.

c)  Không được chuyển nhượng, sang tên, thay đổi hiện trạng Tài sản chuyển nhượng khi chưa nhận bàn giao Tài sản chuyển nhượng từ Bên A.

d)  Thực hiện và tuân thủ đầy đủ các quy định của Quy chế đấu giá do Bên C ban hành và nội dung của Hợp đồng này.

e)  Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền mua tài sản đấu giá cho Bên A theo đúng cam kết và quy định tại Điều 2 Hợp đồng này.

f)  Nhận bàn giao Tài sản chuyển nhượng và giấy tờ, tài liệu kèm theo theo thông báo của Bên A.

5.3.  Quyền hạn và trách nhiệm của Bên C:

a)  Thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của Quy chế đấu giá do Bên C ban hành và nội dung của Hợp đồng này;

b)  Không chịu trách nhiệm về chất lượng Tài sản chuyển nhượng và được miễn trừ mọi hậu quả hoặc tranh chấp liên quan hoặc phát sinh do:

-  Bên A không cung cấp đủ hồ sơ, tài liệu và thông tin về Tài sản chuyển nhượng hoặc Bên A vi phạm, không hoàn thành nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng dịch vụ đấu giá, Quy chế đấu giá; hoặc

-  Bên B vi phạm Hợp đồng này, hoặc

-  Các tranh chấp phát sinh có liên quan giữa Bên A, Bên B và các bên thứ ba khác (nếu có) liên quan trực tiếp đến Tài sản chuyển nhượng.

c)  Chịu trách nhiệm giải quyết tranh chấp phát sinh liên quan đến thủ tục tổ chức bán đấu giá tài sản.

**Điều 6. Cam Kết Của Các Bên**

6.1  Bên A cam kết:

a)  Những thông tin về Bên A, về Tài sản chuyển nhượng đã ghi trong Hợp đồng này là hoàn toàn trung thực, đầy đủ theo quy định của pháp luật và không lừa dối.

b)  Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này và tại thời điểm Bên A bàn giao Tài sản chuyển nhượng cho Bên B, Tài sản chuyển nhượng:

-  Không có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến bất kỳ phần nào của Tài sản chuyển nhượng và/hoặc liên quan đến việc Bên A chuyển nhượng Tài sản chuyển nhượng cho Bên B; và

-  Không còn bất kỳ trang thiết bị, máy móc và tài sản khác của tổ chức, cá nhân khác trong phạm vi Dự án.

c)  Cung cấp các hồ sơ, tài liệu hiện có liên quan đến việc các nhà thầu, đơn vị đã thực hiện các công việc tại Dự án mà Bên A có được.

d)  Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung, cam kết quy định trong Hợp đồng này.

6.2  Bên B cam kết:

a)  Chấp nhận mọi yêu cầu chuyển dịch theo quy hoạch của Nhà nước đối với Tài sản chuyển nhượng kể từ thời điểm sau khi Hợp đồng này có hiệu lực.

b)  Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung, cam kết quy định trong Hợp đồng này.

6.3  Bên C cam kết:

a)  Quá trình tổ chức đấu giá tài sản được thực hiện đầy đủ theo đúng thủ tục pháp luật quy định.

b)  Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung, cam kết quy định trong Hợp đồng này.

**Điều 7. Chấm Dứt Hợp Đồng Và Giải Quyết Vi Phạm**

7.1  Hợp Đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau:

a)  Bên A và Bên B đã hoàn thành đúng và đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng này và cùng ký Biên bản thanh lý Hợp đồ

b)  Bên B không thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho Bên A và bị xem là đơn phương hủy bỏ Hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng này.

c)  Bên A và Bên B cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng này, bao gồm việc thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng.

d)  Một trong Bên A hoặc Bên B có quyền đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ (bao gồm các cam kết và bảo đảm).

e)  Chấm dứt trong các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

7.2  Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng:

a)  Trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng, nếu một trong các Bên phát hiện thấy có bên vi phạm Hợp đồng thì thông báo bằng văn bản cho bên vi phạm và (các) bên liên quan biết, và yêu cầu khắc phục vi phạm và giải quyết hậu quả phát sinh từ vi phạm đó.

b)  Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu một trong các Bên vi phạm các nghĩa vụ cam kết trong Hợp Đồng, gây thiệt hại cho (các) bên khác thì phải bồi thường các thiệt hại phát sinh theo quy định của pháp luật.

**Điều 8. Trao Đổi Thông Tin**

8.1  Trừ khi được quy định khác đi trong Hợp đồng này, bất kỳ thông báo nào được gửi đi theo quy định của Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi trực tiếp, bằng fax. thư điện tử hoặc thư bảo đảm tới địa chỉ nêu tại phần giới thiệu các Bên tham gia Hợp đồng.

8.2  Thông báo bằng văn bản nêu trên được coi là đã nhận sau khi gửi (trong trường hợp gửi trực tiếp), sau khi có tín hiệu báo hiệu việc truyền fax được thực hiện thành công, xác nhận của bên nhận về việc đã nhận được thư điện tử hoặc sau 03 (ba) ngày kế từ ngày gửi thư bảo đảm.

8.3  Trong thời hạn 03 (ba) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, nếu Bên nhận thông báo không có ý kiến trả lời bằng văn bản cho Bên gửi thông báo, thì coi như Bên nhận được thông báo đã chấp nhận những nội dung được ghi trong thông báo.

8.4  Bất kỳ Bên nào của Hợp Đồng này có thể thay đổi địa chỉ và người nhận thông báo bằng cách gửi thông báo đến các Bên còn lại trong thời hạn 03 (ba) ngày trước ngày dự kiến thay đổi.

**Điều 9. Tính Độc Lập Của Điều Khoản**

9.1.  Nếu có bất kỳ điều khoản nào vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo pháp luật Việt Nam, thì hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thi hành của các điều khoản còn lại của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng.

9.2.  Các Bên sẽ bàn bạc, thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung lại điều khoản bị vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành cho phù hợp, dựa trên các điều khoản còn lại của Hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật. Đối với những vấn đề phát sinh mà Hợp đồng này không quy định thì sẽ áp dụng quy định pháp luật hiện hành để giải quyết.

**Điều 10. Sự Kiện Bất Khả Kháng**

10.1  Sự kiện bất khả kháng là sự kiện không lường trước được, nằm ngoài sự kiểm soát hợp lý của các Bên và không xuất phát từ lỗi của các Bên, bao gồm nhưng không giới hạn ở các tai họa thiên nhiên như: cháy, nổ, lụt lội, động đất; các sự kiện khác như chiến tranh, phong tỏa hoặc cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, nổi loạn, phá hoại hay rối loạn xã hội, đình công hay náo động lao động khác hoặc bất kỳ việc luật áp dụng, công bố, quy định, pháp lệnh hay nghị định nào được các cơ quan Nhà nước ban hành mà có ảnh hưởng làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của các Bên phát sinh từ Hợp đồng này.

10.2  Không bên nào bị coi là vi phạm Hợp đồng này, hoặc phải chịu trách nhiệm trước bên kia do bất cứ sự chậm trễ nào trong việc thực hiện hoặc không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này do Sự kiện bất khả kháng gây ra, với điều kiện là:

a)  Sự kiện bất khả kháng là nguyên nhân trực tiếp và gần nhất làm cho bên đó bị cản trở hoặc chậm trễ trong việc thực hiện Hợp đồng.

b)  Bên bị ảnh hường thông báo ngay cho bên kia biết về việc xảy ra Sự kiện bất khả kháng đó trong thời hạn năm (05) ngày làm việc hoặc trong một khoảng thời gian dài hơn khi tình huống cụ thể đòi hỏi như vậy, gửi cho bên kia thông báo bằng văn bản, trong đó nêu ra các biện pháp khắc phục được thực hiện và nêu các chi tiết của sự cố đã ngăn cản việc thực hiện Hợp đồng này.

c)  Nghĩa vụ của các Bên theo Hợp đồng này chỉ được giải phóng trong khoảng thời gian của Sự kiện bất khả kháng và trong chừng mực Sự kiện bất khả kháng ngăn trở việc thục hiện các nghĩa vụ của bên đó, với điều kiện là các biện pháp ngăn ngừa đã được thực hiện nhưng không đạt kết quả.

**Điều 11. Giải Quyết Tranh Chấp**

11.1  Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng này trước hết được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải giữa các Bên trên tinh thần hợp tác, thiện chí.

11.2  Trong trường hợp không tiến hành được việc thương lượng, hòa giải hoặc việc thương lượng, hòa giải không đạt kết quả trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một Bên gửi yêu cầu bằng văn bản thì tranh chấp sẽ được các Bên đưa ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

**Điều 12. Điều Khoản Thi Hành**

12.1  Các Bên trong Hợp đồng cam kết hợp tác chặt chẽ và thường xuyên trong quá trình thực hiện Hợp đồng.

12.2  Không một điều khoản nào trong Hợp đồng này được coi là bị từ bỏ hoặc đương nhiên mất hiệu lực trừ khi việc từ bỏ hoặc mất hiệu lực đó được các Bên thống nhất bằng văn bản.

12.3  Hợp đồng này có hiệu lực ngay khi được công chứng. Việc bổ sung, sửa đổi hoặc hủy bỏ Hợp đồng này phải có sự thỏa thuận của các Bên và phải được công chứng theo quy định của pháp luật.

12.4  Các Bên đã tự đọc lại và nghe Công chứng viên giải thích nguyên văn bản Hợp đồng này, cùng chấp thuận toàn bộ các điều khoản của Hợp đồng và không có điều gì vướng mắc.

12.5  Hợp đồng này được lập thành 08 (tám) bản có giá trị như nhau, 01 (một) bản lưu tại Văn phòng Công chứng [ ] (địa chỉ tại [ ]), Bên A giữ 02 (hai) bản, Bên B giữ 03 (ba) bản và Bên C giữ 02 (hai) bản.

Tại đây, với sự tin cậy và hiểu biết lẫn nhau, các Bên cùng ký tên vào Hợp đồng vào ngày, tháng, năm như được đề cập tại phần đầu của Hợp đồng.

|  |  |
| --- | --- |
| ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ (Ký tên, đóng dấu) | ĐẠI DIỆN BÊN MUA ĐƯỢC TÀI SẢN BÁN ĐẤU GIÁ (Ký tên, đóng dấu) |