

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----o0o-----

HỢP ĐỒNG THỎA THUẬN GÓP VỐN
HỢP TÁC ĐẦU TƯ
HĐ SỐ: 01 /2017/HĐTTHTĐT

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 . 06 . 2005;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;
- Do nhu cầu về vốn để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Dự án Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung(Khu vực 2) tại xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;
- Căn cứ vào nhu cầu và năng lực của các bên.

Hôm nay, ngày 31 tháng 10 năm 2017 tại văn phòng Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và DV An Dương, có trụ sở đặt tại 75 Nguyễn Duy Hiệu, Tp Hội An, Quảng Nam. Chúng tôi gồm:

1. Bên A : CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG, TM & DV AN DƯƠNG

- Giấy phép kinh doanh: 4000927218 do Sở kế hoạch và đầu tư Quảng Nam cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 07/6/2017
- Địa chỉ: 75 Nguyễn Duy Hiệu, Tp Hội An , tỉnh Quảng Nam
- Đại diện: Ông **Đỗ Tấn Vũ**; Chức vụ : Giám đốc.
- Điện thoại: 0905654549
- Mã số thuế : 4000.927.218
- Tài khoản: 5661 00000 70098 tại ngân hàng BIDV - Chi nhánh Hội An
(sau đây gọi tắt là bên A hoặc Công ty An Dương)

2. Bên B : CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN KIM PHONG

- Địa chỉ: Số 596 đường 2/9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
- Đại diện: Ông **Tăng Bá Thi**; Chức vụ : Tổng Giám đốc.
- Điện thoại: 0931911899
- Mã số thuế : 0401828344
- Tài khoản: 113002625542 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam-CN Hải Châu ĐN.

(sau đây gọi tắt là bên B hoặc Công ty Kim Phong)

Hai bên thống nhất thực hiện việc hợp tác trên cơ sở tự nguyện bình đẳng và cùng có lợi theo các điều khoản sau được quy định tại Hợp Đồng Thỏa Thuận Góp Vốn Hợp Tác Đầu Tư (HĐTTGVHTĐT) sau:

Điều 1. ĐỐI TƯỢNG HỢP TÁC

* Đối tượng hợp đồng:

Khu đất thuộc dự án Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo công văn số:3869/UBND-KTN ngày 26/7/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc công nhận chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (Khu vực 2), thị xã Điện Bàn và Quyết định số: 3494 /QĐ-UBND ngày 28 / 09 /2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt Quy hoạch chi tiết sử dụng đất (1/500) Trung tâm hành chính phường Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Dự án có tổng diện tích đất là 92.000 m²

Điều 2. NỘI DUNG THỎA THUẬN CỦA HAI BÊN

2.1 Hai bên đồng ý ký kết Hợp Đồng Thỏa Thuận Góp vốn Hợp Tác Đầu Tư để triển khai xây dựng thực hiện dự án Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo đúng qui định .

2.2 Tổng diện tích đất tại Khu đô thị nhà nước giao = là 92.000 m².

Điều 3. PHƯƠNG THỨC THỎA THUẬN HỢP TÁC ĐẦU TƯ

3.1 Chủ đầu tư dự án Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam là Công ty TNHH XD, TM & DV An Dương đồng ý cho bên B hợp tác đầu tư 14.235 m² đất thành phẩm .

3.2 Bên A có nghĩa vụ đóng các chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (Chi phí GPMB, chi phí rà bom mìn, chi phí xây dựng) và các chi phí liên quan đến việc triển khai của dự án được chi tiết theo Điều 4 của hợp đồng này .

3.3 Lệ phí trước bạ và lệ phí xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sẽ do bên A nộp cho nhà nước căn cứ trên diện tích đất thực tế bên B được nhận.

Điều 4. PHƯƠNG THỨC GÓP VỐN

4.1 Giá trị vốn góp (Chi tiết bảng phụ lục)

Tổng giá trị vốn góp có thể tăng hoặc giảm theo diện tích thực tế khi hai bên tiến hành giao nhận đất gắn liền với tài sản trên đất. Các bên tiến hành thanh toán phần giá trị góp vốn tăng (giảm) cho nhau tương ứng với phần diện tích đất tăng (giảm) theo giá trị diện tích đất gắn liền với tài sản trên đất đã bàn giao không quá (+/-) 5% diện tích thoả thuận ban đầu. Diện tích thoả thuận ban đầu được xác định tại phụ lục 01 đính kèm theo hợp đồng này.

- Giá trị vốn góp nói trên bao gồm thuế giá trị gia tăng, lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí khác theo quy định của nhà nước khi nhận chuyển nhượng.

4.2 Trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng

4.3 Sau 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mà Bên B chưa góp đủ vốn thì Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng góp vốn này.

4.4 Đối với các đợt đóng tiếp theo, trường Hợp sau khi nhận được thông báo (bằng văn bản) của Bên A về thời gian cụ thể góp vốn theo tiến độ triển khai dự án, nếu có sự chậm trễ từ 10 ngày trở lên thì Bên B phải chịu khoản lãi suất ngân hàng theo thời gian và thời điểm huy động vốn. Quá thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của bên A, bên B không thực hiện việc góp vốn theo quy định thì bên A có quyền

chấm dứt Hợp Đồng Thỏa Thuận Góp Vốn Hợp Tác Đầu Tư. Bên A sẽ hoàn trả lại cho bên B tương đương 80% / số tiền Bên B đã góp sau khi hoàn thành dự án.

Điều 5. NHẬN LẠI VỐN GÓP

5.1 Bên B cam kết không nhận lại tiền hợp tác đầu tư theo Điều 4 của hợp đồng này. Đối lại việc không nhận tiền đã góp hợp tác đầu tư này, Bên B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất thuộc dự án **Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam**

5.2 Nếu Bên B không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất nói trên, thì Bên A đồng ý cho Bên B chấp nhận Chuyển nhượng cho người thứ ba và người thứ ba tiếp tục thực hiện nghĩa vụ và quyền lợi đối với bên A, mọi sự chấp thuận này phải được lập thành văn bản và do Bên A phát hành.

5.3 Sau khi ra sổ diện tích lô đất có sai khác so với thực tế, hai bên tính toán lại, nếu ít hơn thì Bên A hoàn lại tiền theo tỷ lệ của đơn giá nêu trên và ngược lại nếu nhiều hơn thì Bên B đóng thêm theo quy định và tỷ lệ sai khác tối đa là (+ - 5%).

Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CÁC BÊN

6.1 Quyền và nghĩa vụ bên A:

6.1.a Bên A có quyền chọn lựa đối tác đầu tư vào Dự Án nhằm đảm bảo an toàn cho việc triển khai Dự Án theo đúng qui định, tiến độ của Ban Quản Lý Dự Án đề ra.

6.1.b Bên A có quyền đơn phương chấm dứt HĐTTGVHTĐT với Bên B khi bên B vi phạm HĐTTGVHTĐT và vì lí do nào đó mà bên B không đủ khả năng tiếp tục góp vốn theo các Văn bản thông báo góp vốn để triển khai dự án. Trường hợp này sẽ được áp dụng chế tài theo nội dung thỏa thuận tại khoản 4.2 Điều 4 của HĐTTGVHTĐT này.

6.1.c Bên A có trách nhiệm thông báo thông tin liên quan Dự Án được ký kết giữa Chủ Đầu Tư với các ban ngành và lập văn bản thông báo cho Bên B biết chính xác thời gian góp vốn để triển khai Dự Án.

6.1.d Bên A có trách nhiệm thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư xây dựng Dự án **Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam** theo đúng trình tự xây dựng cơ bản quy định hiện hành.

6.1.e Bên A có trách nhiệm mở tài khoản Ngân hàng để phục vụ việc quản lý các khoản thu chi cho Dự Án theo đúng mục đích góp vốn với Ban Quản Lý Dự Án qui định. Có trách nhiệm lập Ban Điều Hành Quản Lý Dự Án, phân công nhiệm vụ đối với Ban

THE/

Ble

Điều Hành nhằm mục đích quản lí và triển khai Dự Án đúng qui định pháp luật. Mọi vấn đề liên quan đến quyền lợi của dự án phải được biểu quyết quá bán bởi các cổ đông góp vốn dưới sự chủ trì của Chủ Đầu Tư Dự án **Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam**.

6.1.f Sau khi dự án hoàn thành và được cấp sổ, căn cứ theo điều 4.1 của hợp đồng này, sau khi bên B, đã thực hiện góp vốn được 90 %/ giá trị hợp đồng này và trong vòng 10 ngày làm việc bên A và bên B tiến hành công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 5 theo quy định nhà nước và tiến hành thanh lý hợp đồng góp vốn này.

6.2 Quyền và nghĩa vụ Bên B

6.2.a Bên B được quyền tham gia đóng góp ý kiến với Ban Quản Lí dự án nhằm đảm bảo sự thành công của dự án, tính công khai, minh bạch trong quá trình triển khai dự án.

6.2.b Bên B được quyền yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ thông tin, cũng như Hợp Đồng ký kết với các Ban ngành liên quan khi triển khai lộ trình của Dự Án.

6.2.c Bên B có trách nhiệm đóng đủ và đúng thời gian vốn góp theo văn bản thông báo do bên A gửi để đảm bảo Dự án được triển khai đúng qui định hiện hành.

6.2.d Bên B không có quyền chuyển nhượng địa điểm, diện tích, dự án cho đơn vị, cá nhân khác. Mọi vấn đề phát sinh ngoài Hợp Đồng Thỏa Thuận Góp vốn Hợp Tác Đầu Tư giữa hai bên phải được chủ Đầu Tư Dự Án thông qua bằng văn bản dưới hình thức phụ lục Hợp Đồng Thỏa Thuận Góp Vốn Hợp Tác Đầu Tư thì mới được xem là có giá trị pháp lí và được ghi nhận đúng theo qui định pháp luật hiện hành nói chung cũng như qui định của Ban Điều Hành Quản Lí Dự Án nói riêng.

6.2.e Bên B có trách nhiệm phải thực hiện đúng qui định chế tài đã được thỏa thuận tại Hợp đồng này. Mọi hoạt động của Bên B có liên quan đến dự án đầu tư **Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam** phải được thông qua Ban Điều Hành Quản Lý của Dự Án và được ghi nhận bằng văn bản để phổ biến cho các cổ đông khác (nếu có).

Điều 7. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

7.1 Sau khi hoàn thành Dự Án, bên A sẽ thông báo thời gian cụ thể cho bên B để cùng nhau tham gia kiểm toán kinh phí cụ thể từng hạn mục công trình đã đầu tư. Mọi vấn đề kiểm toán sẽ do Ban Điều Hành Quản Lý Dự Án lập thành văn bản, để từ đó Bên

17218 - C.
CÔNG TY
T.N.H.H
TÀI CHÍNH VÀ DỊCH VỤ
LÊ ĐƯƠNG
AN - T. QU

301828344.
CÔNG TY
CỔ PHẦN
DỊCH VỤ
TÀI ĐỘNG SẢN
KIM PHONG
PHỐ ĐÀ NẴNG

B sẽ được chia dự kiến 14.235 m² đất nền đã được ghi nhận tại HĐTTGVHTĐT giữa 2 bên.

7.2 Sau khi Bên B góp vốn bằng tiền hoàn thành đến giai đoạn 4 của hợp đồng này.

Thì đồng thời bên A và bên B tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại điều 5 của hợp đồng này và lập Biên bản quyết toán hoàn lại tiền góp vốn đầu tư bằng quyền sử dụng đất .

7.3 HĐTTGVHTĐT sẽ được chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

7.3.a Hai bên đồng ý chấm dứt HĐTTGVHTĐT trước thời hạn khi một trong hai bên không thực hiện đúng và đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của mình đối với việc góp vốn triển khai Dự Án Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam mà không kèm theo lý do chính đáng.

7.3.b Khi có sự kiện xảy ra tại Điều 6.2a của HĐTTGVHTĐT này, bên nào muốn chấm dứt HĐTTGVHTĐT trước thời hạn thì phải có nghĩa vụ thông báo cho Chủ Đầu Tư Dự Án Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam trước thời hạn 30 ngày, nếu vi phạm thời gian thông báo cho nhau của trường hợp này thì mặc nhiên HĐTTGVHTĐT giữa 2 bên không còn giá trị pháp lý hiện hành.

7.3.c Trong trường hợp chấm dứt HĐTTGVHTĐT trước thời hạn đúng theo qui định của Ban Điều Hành Quản Lý Dự Án đề ra thì bên A có trách nhiệm lập văn bản thanh lý HĐ chấm dứt trước thời hạn và bên A có nghĩa vụ hoàn trả lại 75% tiền góp cho chính diện tích 14.235 m² được ghi nhận tại HĐTTGVHTĐT này khi có quyết định được phê duyệt ..

7.3.d Ban Điều Hành Quản Lý Dự Án có nhiệm vụ triển khai quảng bá Dự Án trên mọi phương tiện thông tin đại chúng để nhằm đảm bảo tính pháp lý cao của Dự Án cũng như cập nhật nhanh thông tin liên quan đến Khu Đô Thị để khách hàng giao dịch với Dự Án Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam nắm bắt cụ thể chính xác

Điều 8. SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THANH LÝ HĐ

8.1 Các điều khoản trong HDTTGVHTĐT này có thể được sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của các bên. Bất kỳ sự sửa đổi, bổ sung nào phải được lập thành văn bản có chữ ký của 2 bên và là một văn bản không thể tách rời HD này.

8.2 HDTTGVHTĐT này được thanh lý sau khi hoàn thành việc triển khai Dự Án Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo đúng lộ trình của Ban Quản Lý Dự Án qui định.

Điều 9. CAM KẾT CHUNG

Các bên đồng ý sẽ cùng nhau nỗ lực giải quyết bất kỳ vướng mắc nào phát sinh từ việc thực thi HDTTGVHTĐT này trên tinh thần hiểu biết lẫn nhau và cùng có lợi. Nếu không thể cùng nhau giải quyết, các bên cùng đồng ý đưa tranh chấp phát sinh đó ra phán xử tại Tòa Án Kinh Tế Quảng Nam.

HDTTGVHTĐT này được lập thành 2 bản, mỗi bên giữ 01 bản có giá trị pháp lý như nhau và có hiệu lực từ ngày các bên ký kết.

ĐẠI DIỆN BÊN A



ĐẠI DIỆN BÊN B

