**HỢP ĐỒNG GÓP VỐN MUA ĐẤT**

Số:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Hợp Đồng này được lập và ký ngày …. tháng…. năm…..giữa:

**Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư:** [Tên đăng ký]

Trụ sở chính: […]

GCNĐKKD số: […] Được cấp bởi: […]

Điện thoại: […] Fax: […]

Đại diện bởi: […] Chức vụ: […]

**Sau đây được gọi là “Bên A”.**

**Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư:** [Tên đăng ký]

*[Lựa chọn 1: Nếu là cá nhân]*

Ông (bà): […]

Sinh năm: […]

CMND/CCCD số: […] Ngày cấp: […] Nơi cấp: […]

Hộ khẩu thường trú: […]

Điện thoại: […]

*[Lựa chọn 2: Nếu là tổ chức]*

Tên đăng ký: […]

Trụ sở chính: […]

GCNĐKKD số: […] Được cấp bởi: […]

Điện thoại: […] Fax: […]

Đại diện bởi: […] Chức vụ: […]

**Sau đây được gọi là “Bên B”.**

Bên A và Bên B (sau đây gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “Các Bên”) đồng ý ký kết Hợp đồng góp vốn mua đất (“Hợp Đồng”) với những điều khoản như sau:

**Điều 1. Các thông tin về thửa đất góp vốn**

Hai bên đồng ý rằng Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư góp vốn cùng với Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư để thực hiện Dự án phân lô bán nền với các đặc điểm như sau:

1. Loại đất: […]
2. Vị trí đất: […] *(Ghi rõ tên Dự án, tên lô đất theo quy hoạch đã được duyệt).*
3. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Dự án: […]
4. Diện tích đất: […]
5. Mục đích của Dự án: ….
6. Sử dụng riêng: […] m2
7. Sử dụng chung (nếu có): […] m2
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Được Nhà nước giao đất theo Quyết định […]
9. Hồ sơ pháp lý của Dự án, giấy tờ về quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư Dự án: […]
10. Các thông tin khác: […]
11. Tiền góp vốn
12. Giá trị tiền góp vốn Bên B phải góp là […] đồng

*(Bằng chữ: […]).*

1. Tiền Góp vốn đã bao gồm: (i) giá trị quyền sử dụng đất; (ii) giá công trình xây dựng kết cấu hạ tầng; (iii) các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của Dự án; (iii) thuế giá trị gia tăng.
2. Phương thức góp vốn
3. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo các thông tin dưới đây:

Chủ tài khoản : […]

Tài khoản số : […]

Tại Ngân hàng : […]

1. Tiến độ góp vốn: […] *(một lần hoặc nhiều lần do các bên thỏa thuận).*
2. Tiến độ thực hiện Dự án
3. Giai đoạn 1: Từ […] đến […]

Chủ đầu tư phải hoàn thiện hồ sơ pháp lý, các nghĩa vụ tài chính theo quy định, tổ chức chọn thầu các đơn vị thi công giải phóng mặt bằng, tiến hành các công tác thí nghiệm, và các công tác chuẩn bị phục vụ cho các hạng mục thi công của Dự án.

1. Giai đoạn 2: Từ […] đến […]

Chủ đầu tư phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư hoặc khách hàng của Bên B; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải.

1. Giai đoạn 4: Từ […] đến […]

Chủ đầu tư hoàn thiện Dự án và bàn giao đất nền cho Nhà đầu tư nếu Nhà Đầu tư có nhu cầu mua đất nền.

1. Tiến độ thực Dự án: Dự kiến là […]
2. Phân chia lợi nhuận
3. Không phụ thuộc vào lợi nhuận của Dự án, sau khi hoàn thành Dự án, Bên B sẽ được phân chia mức lợi nhuận là: […]
4. Bên A thanh toán toàn bộ khoản lợi nhuận cho Bên B trong thời hạn: […]
5. Đồng tiền thanh toán là Việt Nam Đồng, chi trả bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên B theo thông tin như dưới đây:

Chủ tài khoản : […]

Tài khoản số : […]

Tại Ngân hàng : […]

1. Các Bên đồng ý rằng, sau khi Dự án hoàn thành và đủ điều kiện phân lô bán nền, Bên B được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đất nền bằng việc sử dụng khoản lợi nhuận sau đầu tư để nhận chuyển nhượng với giá chuyển nhượng thỏa thuận là: […], khi đó các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.
2. Đối với khoản lợi nhuận còn lại của Dự án (sau khi đã chi trả mức lợi nhuận của Bên B), Bên A sẽ được nhận toàn bộ.
3. Quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư
4. ***Quyền của Bên Nhận góp vốn/Chủ đầu***
   1. Được toàn quyền chủ động trong mọi hoạt động triển khai Dự án phù hợp với quy định pháp luật;
   2. Yêu cầu Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền góp vốn theo quy định của Hợp đồng này;
   3. Yêu cầu Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư tuân thủ đúng quy định pháp luật trong quá trình góp vốn;
   4. Có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng góp vốn nếu Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền góp vốn;
   5. Yêu cầu Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư gây ra;
5. ***Nghĩa vụ của Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư***
6. Có trách nhiệm hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch đã được phê duyệt;
7. Thông báo cho Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư biết tiến độ thực hiện Dự án, cung cấp cho Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư thông tin về việc sử dụng tiền góp vốn của Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư và đảm bảo hoàn thành Dự án theo đúng tiến độ đã thỏa thuận;
8. Tạo điều kiện để Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư kiểm tra việc thực hiện Dự án nếu có yêu cầu;
9. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản lợi nhuận cho Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng này;
10. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
11. Quyền và nghĩa vụ của Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư
12. ***Quyền của Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư***
13. Yêu cầu Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư hoàn thành Dự án theo đúng tiến độ đã thỏa thuận trong Hợp đồng;
14. Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư không can thiệp vào hoạt động đầu tư của Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư đối với Dự án của Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư trừ khi có sự yêu cầu của Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư.
15. Được nhận khoản lợi nhuận cố định từ việc đầu tư theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.
16. Yêu cầu Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư cung cấp thông tin về tiến độ thực hiện Dự án, việc sử dụng tiền góp vốn và kiểm tra thực tế tại Dự án;
17. Được ưu tiên nhận chuyển nhượng đất nền sau khi Dự án hoàn thiện theo giá chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng này.
18. ***Nghĩa vụ của Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư***
19. Thanh toán đủ tiền góp vốn cho Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
20. Phối hợp với Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư thực hiện các thủ tục pháp lý theo đúng quy định pháp luật;
21. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
22. Bảo mật

Mỗi Bên sẽ không tiết lộ bất cứ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng này hoặc của Bên còn lại cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên còn lại, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Mỗi Bên cam kết có biện pháp phù hợp để đảm bảo rằng những nhân viên có liên quan của mình cũng tuân thủ quy định này và sẽ chịu trách nhiệm trong trường hợp có bất cứ hành vi nào vi phạm quy định này. Điều khoản này sẽ vẫn có hiệu lực kể cả sau khi Hợp Đồng này hết hạn hoặc chấm dứt.

1. Bất khả kháng
2. Bất khả kháng là những sự kiện khách quan nằm ngoài sự kiểm soát của các bên bao gồm nhưng không giới hạn ở: động đất, bão, lũ lụt, gió lốc, sóng thần, lở đất, hỏa hoạn, chiến tranh hay đe dọa chiến tranh… hoặc các thảm họa khác không thể lường trước được; hoặc sự thay đổi của luật pháp bởi chính quyền Việt Nam.
3. Khi một bên không thể thực hiện tất cả hay một phần của nghĩa vụ Hợp đồng do sự kiện bất khả kháng gây ra một cách trực tiếp, Bên này sẽ không được xem là vi phạm Hợp đồng nếu đáp ứng được tất cả những điều kiện sau:
   * 1. Bất khả kháng là nguyên nhân trực tiếp của sự gián đoạn hoặc trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ; và
     2. Bên bị gặp phải sự kiện bất khả kháng đã nỗ lực để thực hiện nghĩa vụ của mình và giảm thiểu thiệt hại gây ra cho Bên kia bởi sự kiện bất khả kháng; và
     3. Tại thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng, bên gặp phải sự kiện bất khả kháng kháng phải thông báo ngay cho bên kia cũng như cung cấp văn bản thông báo và giải thích về lý do gây ra sự gián đoạn hoặc trì hoãn thực hiện nghĩa vụ.
4. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng
5. *Vi phạm của Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư*
6. Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư chậm nộp tiền góp vốn thì phải trả lãi chậm nộp trên khoản tiền chậm góp vốn tính từ ngày đến hạn góp vốn cho đến khi Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư nhận được số tiền chậm nộp theo mức lãi suất […].
7. Trong vòng […] ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư sẽ gửi cho Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư tối đa 02 văn bản thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán bao gồm nợ gốc và khoản lãi phát sinh do chậm thanh và gia hạn thời hạn thanh toán (nếu có). Kết thúc thời hạn theo yêu cầu của Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư mà Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư vẫn không thanh toán đầy đủ cho Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư thì Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư có quyền gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư về việc chấm dứt hợp đồng này. Hợp đồng tự động chấm dứt sau 05 ngày kể từ ngày Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư gửi thông báo mà không cần sự đồng ý của Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư.
8. Trên cơ sở chấm dứt hợp đồng, Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư có quyền giao kết hợp đồng góp vốn với bên khác. Toàn bộ số tiền Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư đã nộp cho Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư tính đến ngày chấm dứt hợp đồng sẽ được hoàn trả lại cho Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư sau khi đã trừ đi khoản phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 8% giá trị Hợp đồng, các loại thuế, phí đã nộp cho cơ quan nhà nước và các khoản chi phí khác mà Bên bán phải chịu phát sinh do Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư vi phạm hợp đồng.
9. Việc hoàn trả lại số tiền góp vốn được thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư/Chủ đầu tư gửi thông báo chấm dứt thực hiện hợp đồng thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư theo các thông tin dưới đây:

Chủ tài khoản : […]

Tài khoản số : […]

Tại Ngân hàng : […]

1. Nếu tổng số tiền Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư đã nộp cho Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư tính đến ngày chấm dứt hợp đồng ít hơn tổng các chi phí Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư phải chịu thì Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư phải hoàn trả số tiền chênh lệch cho Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư theo các thông tin dưới đây:

Chủ tài khoản : […]

Tài khoản số : […]

Tại Ngân hàng : […].

1. *Vi phạm của Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư*
2. Nếu Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư chậm trễ chi trả lợi nhuận cho Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng này trong khi Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Bên Nhận góp vốn phải chịu phạt vi phạm với mức phạt […] trừ trường hợp việc chậm trễ chi trả lợi nhuận có nguyên nhân từ sự vi phạm Hợp đồng của Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư hoặc do sự kiện bất khả kháng.
3. Nếu việc thanh toán lợi nhuận cho Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư chậm trễ quá […] ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp đồng. Trên cơ sở chấm dứt hợp đồng, Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư phải hoàn trả lại cho Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư toàn bộ số tiền đã nhận từ Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư, đồng thời bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư.
4. Nếu Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư vi phạm các quy định của pháp luật dẫn đến Dự án không được thực hiện được trên thực tế thì Bên Nhận Góp Vốn/Chủ Đầu Tư có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận từ Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư, đồng thời bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư.
5. Việc hoàn trả lại số tiền góp vốn và bồi thường thiệt hại được thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư gửi thông báo đồi bồi hoàn, bồi thường thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư theo các thông tin dưới đây:

Chủ tài khoản : […]

Tài khoản số : […]

Tại Ngân hàng : […].

1. Hiệu lực và chấm dứt Hợp đồng
2. Hợp Đồng này có hiệu lực từ […] đến […].
3. Hợp Đồng này sẽ chấm dứt trước thời hạn trong những trường hợp sau:
4. Nếu các bên đồng ý chấm dứt bằng văn bản.
5. Nếu bất cứ vi phạm Hợp đồng nào không được khắc phục trong thời hạn […] ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu khắc phục từ Bên không vi phạm. Trong trường hợp này, Bên không vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên vi phạm.
6. Nếu sự kiện bất khả kháng kéo dài quá […] ngày kể từ ngày phát sinh, Hợp Đồng này có thể được chấm dứt dựa trên văn bản thông báo của một Bên cho Bên còn lại.
7. Trong các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng nêu trên, Chủ Đầu tư/Bên Nhận góp vốn có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ vốn góp Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư đã góp cho đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng sau khi đã trừ đi khoản phạt vi phạm đã thỏa thuận tại Hợp đồng này (nếu có), các loại thuế, phí đã nộp cho cơ quan nhà nước và các khoản chi phí khác mà Chủ Đầu tư/Bên Nhận góp vốn phải chịu phát sinh do Bên Góp Vốn/Nhà Đầu Tư vi phạm hợp đồng.
8. Trong thời gian chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt, hai Bên phải hoàn tất tất cả các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ bồi hoàn, phạt vi phạm… theo quy định tại Hợp Đồng này.
9. Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp có bất cứ mâu thuẫn nào phát sinh từ Hợp Đồng này, Các Bên sẽ ưu tiên giải quyết vấn đề bằng thương lượng. Nếu không thể giải quyết được trong vòng 30 ngày, vấn đề sẽ được giải quyết bởi Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo quy tắc tố tụng của Trung tâm này, địa điểm tiến hành giải quyết bằng trọng tài là thành phố Hồ Chí Minh. Bên thua kiện phải thanh toán tất cả các chi phí liên quan đến việc giải quyết tranh chấp cho Bên thắng kiện (bao gồm cả chi phí luật sư).

1. Điều khoản chung
2. Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
3. Mọi sửa đổi hoặc bổ sung Hợp Đồng đều phải được lập thành văn bản và ký duyệt bởi người có thẩm quyền của mỗi Bên.
4. Mỗi Bên không được phép chuyển giao bất cứ quyền, nghĩa vụ nào trong Hợp Đồng này cho bất cứ bên thứ ba nào mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên còn lại.
5. Hợp Đồng này sẽ được lập thành […] bản có giá trị như nhau, mỗi Bên giữ […] bản để thực hiện.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN A** |  | **ĐẠI DIỆN BÊN B** |