CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC HỢP TÁC THỰC HIỆN DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ, XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Số: 9281/HĐNT-VVFC-TTNA

Căn cứ Bộ Luật dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2005;

Căn cứ Luật Giá số 11/2012/QH13 ngày 20/6/2012;

Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ

Quy định chi tiết một số điều của Luật giá về Thẩm định giá;

Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm Hỗ trợ, Tư vấn Tài chính Nghệ An;

Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của hai bên.

Hôm nay, ngày 28 tháng 9 năm 2016, chúng tôi gồm:

CÔNG TY CP ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH VIỆT NAM (VVFC).

- Địa chỉ: Số 03 phố Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 080.43139; 080.44499 Fax: 04.38472271
- Mã số thuế: 0102576353
- Số Tài khoản: Số 102010000030997 Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Hà Nội.
- Đại diện: **Ông Vũ An Khang**
- Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

(Dưới đây được gọi là bên A)

TRUNG TÂM HỖ TRỢ, TƯ VẤN TÀI CHÍNH NGHỆ AN

- Địa chỉ: Nhà số 01, Ngõ số 9, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
- Điện thoại: 0383.596355; 0948962789 Fax: 0383.596355
- Tài khoản số: 14022456464013 tại Ngân hàng Techcombank Chi nhánh Nghệ An
- Đại diện: **Ông Phan Văn Ngôn**
- Chức vụ: **Giám đốc**

(Dưới đây gọi tắt là bên B)

Hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng nguyên tắc hợp tác thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp và bán đấu giá tài sản (sau đây gọi chung là thẩm định giá và bán đấu giá) theo các điều khoản sau:

Điều 1: Điều khoản chung

1. Hợp đồng này xác định đối tượng, nội dung, mục đích và những nguyên tắc, phương thức xử lý trình tự, thủ tục thẩm định giá và bán đấu giá, các vấn đề tài chính, giải quyết tranh

chấp và những quy định liên quan đến việc Bên A và Bên B hợp tác việc thực hiện dịch vụ thẩm định giá và bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Khi Bên B (bao gồm cả khách hàng của Bên B) có nhu cầu đề nghị Bên A thực hiện thẩm định giá, bán đấu giá tài sản, Bên B sẽ gửi văn bản đề nghị Bên A thẩm định giá hoặc bán đấu giá kèm theo văn bản thẩm định giá hoặc bán đấu giá mà Bên B đã tiếp nhận của khách hàng, căn cứ nội dung văn bản đề nghị thẩm định giá hoặc bán đấu giá Bên A ký hợp đồng với chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Bên B ký hợp đồng với chủ đầu tư theo thỏa thuận ủy quyền giữa Bên A và Bên B

3. Các Bên có trách nhiệm hợp tác thực hiện thẩm định giá hoặc bán đấu giá theo đúng quy định của pháp luật và hợp đồng này; đảm bảo chất lượng, đúng tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam hoặc thông lệ quốc tế; chịu trách nhiệm trước khách hàng và trước pháp luật về công việc do mình thực hiện. Những vấn đề chưa được đề cập trong Hợp đồng nguyên tắc này sẽ được giải quyết theo quy định hiện hành của Nhà nước về thẩm định giá và bán đấu giá hoặc các quy định của pháp luật về Hợp đồng.

Điều 2: Nội dung Hợp tác

2.1. Bên A: Là đơn vị chủ trì tổ chức thực hiện thẩm định giá hoặc bán đấu giá theo quy định của pháp luật Công ty CP Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam thực hiện ký hợp đồng, báo cáo thẩm định giá và ban hành chứng thư thẩm định giá

2.2. Bên B: là đơn vị tham gia thực hiện một phần công việc thẩm định giá – Bán đấu giá theo yêu cầu của Bên A; được Bên A ủy quyền từng bước các công việc sau tùy theo điều kiện của Bên B đối với từng công việc (không bao gồm phần mua sắm tài sản tập trung của Tỉnh Nghệ An) cụ thể:

a. Khai thác khách hàng có nhu cầu thẩm định giá – Bán đấu giá tài sản;

b. Đại diện Bên A ký hợp đồng thẩm định giá theo ủy quyền của Bên A;

c. Thu thập số liệu liên quan tới tài sản thẩm định giá;

d. Khảo sát tài sản, báo cáo số liệu thu thập điều tra thị trường (theo hướng dẫn của Bên A)

e. Thu hộ tiền thẩm định giá cho Bên

f. Tổ chức tiếp nhận và giao kết quả thẩm định giá cho khách hàng (chủ đầu tư).

Bên B tìm kiếm khách hàng có nhu cầu thẩm định giá hoặc bán đấu giá tài sản, hướng dẫn khách hàng hoàn thiện thủ tục hồ sơ theo quy trình tiếp nhận hồ sơ về thủ tục thẩm định giá hoặc bán đấu giá của Bên A là đầu mối tiếp nhận và trả kết quả thẩm định giá, đôn đốc công nợ và thực hiện ủy nhiệm thu theo yêu cầu của Bên A.

- Đối với công việc thẩm định giá: khảo sát thực địa (đối với bất động sản và tài sản đã qua sử dụng); thu thập thông tin thị trường; viết báo cáo kết quả khảo sát hiện trạng và thu thập thông tin thị trường theo đúng tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và quy trình đã được Bên A hướng dẫn bằng các quy trình nghiệp vụ và bảng biểu của Bên A.

- Đối với công tác bán đấu giá: Bên B thực hiện các công việc theo ủy quyền của Bên A như việc niêm yết, đăng thông tin đại chúng ở địa phương, phối hợp với người có tài sản cho khách hàng xem tài sản, cho khách hàng tham khảo hồ sơ và bán hồ sơ và thực hiện các công

tác chuẩn bị cơ sở vật chất theo ủy quyền phân công công việc của Bên A trong từng vụ việc cụ thể.

Điều 3: Thời gian thực hiện thẩm định giá và trả kết quả thẩm định giá

1. Thời gian tối đa của hai bên thực hiện thẩm định giá: Được tính tính từ ngày ký hợp đồng (hoặc Bên B biên nhận đủ hồ sơ) với khách hàng đến khi trả kết quả cho khách hàng

a. Đối với tài sản phổ biến tại thị trường khu vực:

- Thời gian thực hiện thẩm định giá tối đa là 07 ngày làm việc đối với những mặt hàng phổ thông, không có tính chất phức tạp, dưới 50 danh mục và có giá trị thẩm định dưới 500 triệu.

- Thời gian thực hiện thẩm định giá đối với tài sản khác tối đa là 15 ngày làm việc (hoặc cao hơn nếu được khách hàng thỏa thuận).

c. Đối với tài sản phải tái thẩm định giá thì thời hạn tái thẩm định giá cho một vụ việc tối đa là 03 ngày làm việc kể từ ngày Bên A nhận đủ hồ sơ đề nghị tái thẩm định giá theo yêu cầu.

2. Thời gian thực hiện của mỗi bên:

**** Bên B:***

a. Trường hợp Bên B khai thác khách hàng; thu nhận hồ sơ; trực tiếp ký hợp đồng với khách hàng, Bên B có trách nhiệm chuyển ngay hồ sơ trong ngày cho Bên A thực hiện (không kể ngày nghỉ)

b. Trường hợp Bên B thực hiện thêm bước công việc khảo sát hiện trạng, điều tra thu thập thông tin thị trường (lập báo cáo khảo sát), thì:

- Thời gian thực hiện thẩm định giá tối đa là 02 ngày làm việc đối với những mặt hàng phổ thông, không có tính chất phức tạp, dưới 50 danh mục và có giá trị thẩm định dưới 500 triệu

- Thời gian thực hiện đối với tài sản khác tối đa là 03 ngày làm việc

- Đối với tài sản có thị trường hạn chế, tính phức tạp thời gian thực hiện tối đa là 04 ngày làm việc đối với tài sản dưới 50 danh mục và có giá trị thẩm định dưới 500 triệu.

- Thời gian thực hiện đối với tài sản phức tạp khác tối đa là 05 ngày làm việc.

**** Bên A:*** Hoàn tất mọi công việc thẩm định giá trong phạm vi thời hạn tối đa của hai bên thực hiện nêu tại khoản 1 điều này

- Trường hợp Bên B trực tiếp trả kết quả thẩm định giá cho khách hàng, Bên A có trách nhiệm gửi kết quả thẩm định giá cho Bên B trước thời hạn đã ký với khách hàng 1 ngày làm việc để Bên B kịp chuyển trả cho khách hàng

3. Kết quả thẩm định giá:

- Kết quả thẩm định giá của Bên A được thể hiện bằng chứng thư thẩm định giá theo tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, kết quả tại Chứng thư được phát hành 03 bản chính (02 bản giao cho chủ đầu tư, 01 bản lưu tại Bên B), trường hợp phát hành số lượng nhiều hơn Bên A sẽ thu phí phát hành thêm được ghi cụ thể tại Hợp đồng thẩm định giá.

- Kèm theo kết quả thẩm định giá là công văn thu tiền gửi cho chủ đầu tư và cho Bên B để Bên B theo dõi đôn đốc công nợ và thu tiền theo ủy nhiệm thu của Bên A.

- Hóa đơn GTGT Bên A sẽ phát hành theo yêu cầu của Bên B hoặc khách hàng (chủ đầu tư).

Điều 4: Thời gian thực hiện bán đấu giá tài sản:

- Theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; thời gian bán đấu giá đối với bất động sản tối thiểu là 30 ngày kể từ ngày niêm yết và đối với động sản tối thiểu là 7 ngày kể từ ngày niêm yết.

- Đối với bán đấu giá là cổ phần không phải là IPO theo thỏa thuận và không trái với pháp luật về thời gian theo quy định.

Điều 5: Giá dịch vụ, mức chi trả cho Bên B, phương thức và thời hạn thanh toán:

1. Giá dịch vụ thẩm định giá:

- Giá dịch vụ thẩm định giá được tính theo Quyết định của Giám đốc Công ty CP Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam. Trường hợp tài sản thẩm định có chủng loại phức tạp, điều kiện khảo sát hiện trạng khó khăn.... Bên A được quyền thỏa thuận với khách hàng mức cao hơn để đảm bảo bù đắp chi phí hợp lý.

** Trường hợp giá trị tài sản lớn hoặc hợp đồng đối với khách hàng tiềm năng, khách hàng thường xuyên Bên A và Bên B thống nhất áp dụng mức chi phí hợp lý bằng một thỏa thuận khác.*

- Về bán đấu giá tài sản: Căn cứ theo thông tư 03/2012/TT – BTC ngày 05/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí bán đấu giá (Trường hợp bán đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất có thu tiền sử đất áp dụng mức phí tại Thông tư số 48/2012/TT – BTC ngày 16/3/2012 hướng dẫn xác định giá khởi điểm, chế độ tài chính trong hoạt động bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất).

2. Mức chi tiền hợp tác nghiệp vụ cho Bên B

Mức chi trả tiền hợp tác nghiệp vụ cho Bên B được tính theo tỷ lệ % trên số tiền thu được của khách hàng (không bao gồm VAT) và kết quả thực hiện công việc như sau:

a. Giới thiệu khách hàng có nhu cầu thẩm định giá 10%.

b. Đại diện Bên A thương thảo và ký hợp đồng thẩm định giá 5%.

c. Thu thập hồ sơ có liên quan tới tài sản thẩm định giá 5%.

d. Báo cáo khảo sát hiện trạng và số liệu điều tra thị trường 25%.

e. Tổ chức tiếp nhận, giao kết quả thẩm định giá và thu tiền dịch vụ (nếu khách hàng nộp tiền mặt) 5%.

(Mức chi trả tiền cộng tác nghiệp vụ cho Bên B tối đa không quá 50%/giá trị hợp đồng dịch vụ thẩm định giá trước thuế GTGT).

3. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán:

- Hàng tháng hai bên đối chiếu công việc theo bảng thanh toán khối lượng hoàn thành của Bên B theo các nội dung thực hiện phần việc quy định tại khoản 2 điều này.

- Hàng quý hai bên đối chiếu công nợ và thanh quyết toán trên cơ sở khối lượng công việc thực hiện hoàn thành của Bên B.

- Hình thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.

Điều 6: Quyền hạn và nghĩa vụ của các Bên:

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

- Bên A có quyền từ chối thẩm định giá những tài sản và mục đích thẩm định giá trái với quy định của pháp luật.

- Bên A có quyền yêu cầu Bên B thông báo kịp thời các thông tin về khách hàng, tiến độ công việc và kiểm tra hồ sơ có liên quan tới công việc Bên B đang thực hiện.

- Bên A có nghĩa vụ cử chuyên viên, thẩm định viên, đấu giá viên có đủ năng lực tham gia chính thức hoặc hỗ trợ vào quá trình thực hiện nghĩa vụ của Bên B nếu Bên B có yêu cầu.

- Bên A có nghĩa vụ cung cấp các biểu mẫu (Công văn yêu cầu, Hợp đồng, các biên bản làm việc, phiếu khảo sát hiện trạng…..) và đào tạo nhân viên của Bên B tại trụ sở làm việc của Bên A khi nhân viên Bên B chưa đáp ứng được tiêu chuẩn chuyên môn của Bên A.

- Bên A có quyền không sử dụng kết quả báo cáo điều tra, phân tích thị trường của Bên B nếu Báo cáo phân tích không trung thực, không khách quan, không phản ánh đúng giá thị trường của tài sản.

- Đồng ý để Bên B treo biển hiệu của Bên A hoặc hình thức xúc tiến nhận diện thương hiệu của Bên A một cách phù hợp tại trụ sở của Bên B.

- Bên A có nghĩa vụ thực hiện thẩm định giá, bán đấu giá đúng theo trình tự, tiêu chuẩn của pháp luật quy định tại thời điểm thực hiện công việc.

- Bên A có nghĩa vụ thực đúng tiến độ như đã thỏa thuận tại điều 3 và điều 4 của Hợp đồng này.

- Bên A có nghĩa vụ xuất hóa đơn GTGT cho người thứ ba (người đề nghị thẩm định giá mà Bên B đã tiếp nhận).

- Bên A có nghĩa vụ thanh toán cho Bên B tiền hợp tác như đã thỏa thuận tại điều 5 của Hợp đồng này khi đã thu được toàn bộ số tiền của khách hàng.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

- Có quyền thay mặt Bên A xúc tiến công việc tìm kiếm khách hàng có nhu cầu thẩm định giá, bán đấu giá trên địa bàn tỉnh Nghệ An và khu vực lân cận.

- Bên B có quyền thay mặt Bên A giao dịch với khách hàng như: đàm phán giá dịch vụ thẩm định giá, bán đấu giá được tính toán trên cơ sở quy định thỏa thuận tại Điều 5 và ký hợp đồng thẩm định giá trong phạm vi Bên A ủy quyền.

- Bên B có quyền yêu cầu Bên A thực hiện thẩm định giá theo đúng quy định của Pháp luật và thời gian thẩm định giá đã thỏa thuận.

- Bên B được hưởng tiền hợp tác theo quy định tại điều 5 của Hợp đồng này.

- Bên B có trách nhiệm bảo mật các thông tin, tài liệu khách hàng đã cung cấp cho Bên B.

- Khi có nhu cầu, Bên B được tổ chức hội nghị khách hàng hoặc các hình thức tiếp thị khác như thông tin quảng cáo đài báo theo quy định của pháp luật sau khi thống nhất với Bên A.

- Bên B thực hiện công việc cộng tác thẩm định giá, đấu giá và được hưởng thù lao theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.

- Bên B có nghĩa vụ cung cấp toàn bộ hồ sơ tài liệu (hồ sơ kinh tế - kỹ thuật) của tài sản thẩm định giá cho Bên A và chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của các tài liệu Bên B đã cung cấp cho Bên A, phối hợp với chủ tài sản tạo điều kiện cho Bên A khảo sát hiện trạng tài sản (nếu quy trình thẩm định giá cho loại tài sản có yêu cầu mà Bên A thấy cần thiết phải kiểm tra hiện trạng).

- Bên B có nghĩa vụ đôn đốc hoặc thu theo ủy nhiệm thu của Bên A theo đúng quy định của Điều 5 Hợp đồng nguyên tắc này.

- Bên B chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện phần công việc hợp tác trước Bên A và trước pháp luật.

- Báo cáo của Bên B không được Bên A sử dụng thì Bên B **không được hưởng** thù lao như điểm d khoản 2 điều 5 của Hợp đồng này.

- Trong quá trình thực hiện công việc công tác mà gây thiệt hại về vật chất hoặc gây mất uy tín của Bên A thì Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải bồi thường theo quy định của Bên A và quy định của Luật pháp Việt Nam.

- Bên **B** có nghĩa vụ xuất hóa đơn hợp lệ cho Bên A với số tiền Bên B được hưởng sau mỗi quý quyết toán

Điều 7: Điều khoản thi hành

Hai bên cam kết tuân thủ mọi điều khoản trên của Hợp đồng; trong quá trình thực hiện nếu có tranh chấp hai bên cần trao đổi giải quyết trên tinh thần hợp tác, tôn trọng quyền lợi của nhau. Trường hợp hai bên không thể giải quyết được bằng thương lượng, tranh chấp sẽ được giải quyết tại Trọng tài thương mại Việt Nam (Phòng Thương mại Công nghiệp Việt Nam) và phán quyết của trọng tài là phán quyết cuối cùng buộc các bên phải tuân thủ thực hiện.

- Trường hợp có sửa đổi bổ sung Hợp đồng các Bên thông báo cho nhau bằng văn bản trước ít nhất 30 ngày trước khi Hợp đồng hết hiệu lực.

- Hợp đồng này có hiệu lực trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký. Nếu hết 12 tháng các Bên không có bổ sung, sửa đổi Hợp đồng thì Hợp đồng vẫn tiếp tục được thực hiện.

Hợp đồng này được lập thành 02 bản (hai bản) có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản (một bản)./.

ĐẠI DIỆN BÊN B **GIÁM ĐỐC**	**ĐẠI DIỆN BÊN A** **TỔNG GIÁM ĐỐC**
SỞ TÀI CHÍNH TRUNG TÂM HỖ TRỢ,TƯ VẤN TÀI CHÍNH NGHỆ AN TỈNH NGHỆ	M.S.D.N: 010257 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH VIỆT NAM VVFC Q. TÂY HỒ - T.P HÀ NỘI
Phan Văn Ngôn	**Vũ An Khang**