

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

**HỢP ĐỒNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT**  
**Số: 02/HĐ.DASDD**

**DỰ ÁN: KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ**  
**BẮC HÀ THANH**  
**ĐỊA ĐIỂM: XÃ PHƯỚC THUẬN, HUYỆN TUY PHƯỚC,**  
**TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Giữa

**SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH**  
**(Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng)**

Và

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**  
**(Nhà đầu tư)**

*Năm 2020*

*luu*  
*W*

## MỤC LỤC

### **Phần 1. Các căn cứ ký kết hợp đồng**

### **Phần 2. Các Bên ký kết Hợp đồng dự án**

### **Phần 3. Giải thích từ ngữ**

*Điều 1. Định nghĩa và diễn giải*

*Điều 2: Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên của các tài liệu*

### **Phần 4. Các điều khoản của Hợp đồng**

*Điều 3: Thời gian thực hiện hợp đồng*

*Điều 4: Mục tiêu, phạm vi, quy mô.*

*Điều 5: Quyền và trách nhiệm của Bên B*

*Điều 6: Quyền và trách nhiệm của Bên A*

*Điều 7: Bảo đảm thực hiện hợp đồng.*

*Điều 8: Bồi thường, giải phóng mặt bằng*

*Điều 9: Nộp ngân sách Nhà nước*

*Điều 10: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, thời gian sử dụng đất*

*Điều 11: Bàn giao mặt bằng xây dựng*

*Điều 12: Yêu cầu thực hiện dự án*

*Điều 13: Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án*

*Điều 14: Quản lý chất lượng công trình*

*Điều 15: Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường*

*Điều 16: Chuyển nhượng dự án đầu tư*

*Điều 17: Sửa đổi, bổ sung hợp đồng*

*Điều 18: Sự kiện bất khả kháng*

*Điều 19: Vi phạm hợp đồng*

*Điều 20: Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn*

*Điều 21: Giải quyết tranh chấp*

*Điều 22: Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai*

*Điều 23: Quyết toán và thanh lý hợp đồng*

*Điều 24: Điều khoản chung*

*Điều 25: Những nội dung khác*

*Điều 26: Ưu đãi, hỗ trợ và bảo mật thông tin*

*Điều 27: Hiệu lực của hợp đồng*

**Phần 1. Các căn cứ ký kết hợp đồng**

1. Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;
2. Luật Đấu thầu năm 2013;
3. Luật Đất đai năm 2013;
4. Luật Đầu tư năm 2014;
5. Luật Xây dựng năm 2014;
6. Luật Nhà ở năm 2014;
7. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
8. Bộ Luật Dân sự năm 2015;
9. Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;
10. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ Quy định về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
11. Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
12. Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
13. Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
14. Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý Dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/04/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định số 59/2015/NĐ-CP;
15. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/03/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 99/2015/NĐ-CP;
16. Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
17. Thông tư Liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng, Bộ Nội vụ về hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;
18. Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ Kế hoạch và đầu tư về Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày



28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

19. Quyết định số 443/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư;

20. Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 14/3/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước;

21. Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, huyện Tuy Phước;

22. Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước;

23. Quyết định số 1840/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về Phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

24. Quyết định số 1926/QĐ-UBND ngày 20/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m<sup>3</sup>) dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

25. Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

26. Quyết định số 2414/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

27. Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về Phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

28. Văn bản số 2030/UBND-TH ngày 31/3/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc triển khai lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

29. Văn bản số 1734/SKHĐT-ĐTTĐ ngày 29/09/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về Hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

30. Biên bản đàm phán sơ bộ hợp đồng ngày 29/7/2020 giữa Bên mời thầu và nhà đầu tư;

31. Biên bản đàm phán, hoàn thiện hợp đồng ngày 07/10/2020 giữa Sở Xây dựng và Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt.

## **Phần 2. Các Bên ký kết Hợp đồng dự án**

Hôm nay, ngày 07 tháng 10 năm 2020, tại Văn phòng Sở Xây dựng tỉnh Bình Định, chúng tôi gồm:

### **1. CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG (Bên A):**

**Tên giao dịch** : **SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH**  
**Người đại diện** : Ông **Trần Viết Bảo**  
**Chức vụ** : Giám đốc  
**Địa chỉ** : 32 Lý Thường Kiệt, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định  
**Điện thoại** : (+84256) 3822882  
**Fax** : (+84256) 3891536

### **2. NHÀ ĐẦU TƯ (Bên B):**

**Tên nhà đầu tư** : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303493756, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/9/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 03/7/2020.

**Người đại diện** : Ông **Bùi Quang Anh Vũ**  
**Chức vụ** : Tổng Giám đốc.  
**Địa chỉ** : Tầng 8 và 9, tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.  
**Điện thoại** : (+8428) 22266868  
**Fax** : (+8428) 22268686  
**E-mail** : info@phatdat.com.vn  
**Tài khoản** : 13310000002484 tại Ngân hàng TMCP BIDV - CN Nhà Bè  
**Mã số thuế** : 0303493756

Căn cứ Biên bản đàm phán hoàn thiện hợp đồng ngày 07/10/2020 và hồ sơ liên quan, Sở Xây dựng tỉnh Bình Định và Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt thống nhất ký kết Hợp đồng thực hiện dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, với các nội dung như sau:



### Phần 3. Giải thích từ ngữ

#### Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

Trong Hợp đồng này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1.1. “**Hợp đồng dự án**” là Hợp đồng được ký kết giữa Sở Xây dựng tỉnh Bình Định với Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

1.2. “**Dự án đầu tư có sử dụng đất**” là dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

1.3. “**Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền**” là Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bình Định.

1.4. “**Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng**” là Sở Xây dựng tỉnh Bình Định (Theo Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về Phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước)

1.5. “**Nhà đầu tư**” là Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt.

1.6. “**Bên mời thầu**” là Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định.

1.7. “**Hồ sơ mời sơ tuyển (HSMST)**” là toàn bộ tài liệu bao gồm các yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm đối với nhà đầu tư làm căn cứ để bên mời thầu lựa chọn danh sách nhà đầu tư qua sơ tuyển.

1.8. “**Hồ sơ dự sơ tuyển (HSDST)**” là toàn bộ tài liệu do nhà đầu tư lập và nộp cho bên mời thầu theo yêu cầu của hồ sơ mời dự tuyển.

1.9. “**Hồ sơ yêu cầu (HSYC)**” là toàn bộ tài liệu sử dụng cho hình thức chỉ định thầu, bao gồm các yêu cầu cho một dự án, làm căn cứ để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đề xuất và để bên mời thầu tổ chức đánh giá hồ sơ đề xuất nhằm lựa chọn nhà đầu tư.

1.10. “**Hồ sơ đề xuất (HSDX)**” là toàn bộ tài liệu do nhà đầu tư lập và nộp cho bên mời thầu theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu.

1.11. “**Ngày**” được hiểu là ngày dương lịch và “**Tháng**” được hiểu là tháng dương lịch.

1.12. “**Luật**” là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

1.13. “**Thay đổi về luật**” có nghĩa là sự điều chỉnh, hủy bỏ, bổ sung, thay đổi các nội dung của hệ thống các văn bản pháp quy đang có hiệu lực thi hành làm ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ các Bên trong Hợp đồng này.

1.14. “**Tổng chi phí thực hiện dự án  $A = M1 + M2$** ” là tổng chi phí do Nhà đầu tư đề xuất, bao gồm: Chi phí đầu tư xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật;

*luu*  
*75*

chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở và công trình trên đất; chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; chi phí lựa chọn nhà đầu tư; chi phí quản lý hợp đồng dự án và các chi phí khác để thực hiện dự án.

1.15. **“Chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) M1”** là chi phí do Nhà đầu tư đề xuất, bao gồm gồm: Chi phí đầu tư xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật và chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở và công trình trên đất, chi phí lựa chọn nhà đầu tư; chi phí quản lý hợp đồng dự án và các chi phí khác để thực hiện dự án.

1.16. **“Giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng M2”** là giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng (bao gồm chi phí hỗ trợ tái định cư, nếu có) do Nhà đầu tư đề xuất trong Hồ sơ đề xuất, để sau khi được lựa chọn phải chuyển toàn bộ giá trị này cho đơn vị, tổ chức có chức năng theo quy định để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất, quỹ đất thuộc dự án.

1.17. **“Giá trị nộp ngân sách nhà nước M3”** là giá trị mà Nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước sau khi được chấp nhận đầu tư (giá trị này độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp Luật về đất đai).

1.18. **“Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”** là số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Nhà đầu tư phải nộp vào ngân sách nhà nước khi được Nhà nước giao quyền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.19. **“Bên”** là từ để chỉ Sở Xây dựng tỉnh Bình Định hoặc để chỉ Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt tùy theo ngữ cảnh cụ thể.

1.20. **“Các Bên”** được hiểu là các Bên ký kết hợp đồng dự án, bao gồm Sở Xây dựng tỉnh Bình Định, Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt.

1.21. **“Cơ quan Nhà nước hoặc các Cơ quan Nhà nước”** là tất cả các cơ quan chức năng của Trung ương và tỉnh Bình Định thực hiện các chức năng quản lý nhà nước.

1.22. **“Chính phủ”** là Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1.23. **“Rủi ro”** là nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện hợp đồng.

1.24. **“Bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được khi ký kết hợp đồng mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như: động đất, bão, lũ, lụt, lở, sóng thần, lở đất, chiến tranh, dịch bệnh.

1.25. Các thuật ngữ khác không đề cập tại điều này được hiểu là sử dụng theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

## **Điều 2. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên của các tài liệu**

### 2.1. Hồ sơ hợp đồng

Hồ sơ hợp đồng bao gồm các hồ sơ tài liệu làm căn cứ đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng; các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này; và các tài liệu sau:

- a) Văn bản hợp đồng (*bao gồm các phụ biểu kèm theo*);
- b) Phụ lục hợp đồng;
- c) Biên bản đàm phán sơ bộ; Biên bản đàm phán, hoàn thiện hợp đồng;
- d) Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;
- đ) Hồ sơ đề xuất và các tài liệu làm rõ hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư.
- e) Hồ sơ yêu cầu và các tài liệu sửa đổi, bổ sung hồ sơ yêu cầu.
- g) Các tài liệu có liên quan (*nếu có*).

### 2.2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu

Tài liệu cấu thành nên Hồ sơ hợp đồng có quan hệ thống nhất, nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì các Bên có trách nhiệm đàm phán và thống nhất. Trường hợp, các Bên không thống nhất được thì thứ tự ưu tiên của các tài liệu cấu thành hợp đồng để xử lý vấn đề không thống nhất được quy định theo thứ tự tại khoản 2.1 Điều này.

## **Phần 4. Các điều khoản của Hợp đồng**

### **Điều 3. Thời gian, tiến độ thực hiện hợp đồng và trách nhiệm của các Bên**

#### 3.1. Thời gian thực hiện hợp đồng:

a) Thời gian thực hiện hợp đồng là 50 (*năm mươi*) tháng, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực.

#### b) Tiến độ thực hiện hợp đồng

b1. Căn cứ vào thời gian thực hiện hợp đồng, Bên B phải lập Bản tiến độ thực hiện dự án chi tiết (*Bản tiến độ*), trình Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong vòng 60 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực và cam kết thực hiện đúng tiến độ đề ra. Bản tiến độ bao gồm các nội dung sau:

- Trình tự thực hiện công việc và thời gian dự tính cho mỗi công việc của dự án, trong đó nêu rõ thời gian hoàn thành công tác lập, thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định.

- Báo cáo chung về các phương pháp dự kiến áp dụng và các công việc thực hiện dự án; số lượng thiết bị, phương tiện, nhân lực để thực hiện các công việc thuộc dự án.

b2. Trường hợp Bản tiến độ do Bên B lập chưa phù hợp với Hợp đồng thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ thông báo trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận. Bên B phải chỉnh sửa tiến độ cho phù hợp với hợp đồng theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bản tiến độ được Cơ quan Nhà nước có thẩm

*llh*  
*20*



quyền thống nhất là cơ sở để Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện đầu tư của Bên B.

b3. Trong quá trình thực hiện dự án nếu phát sinh những tình huống có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, các Bên sẽ trao đổi về mức độ ảnh hưởng và thống nhất hướng giải quyết. Trường hợp phải điều chỉnh tiến độ thực hiện đầu tư dự án, Bên B phải lập và nộp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền một bản tiến độ thực hiện đầu tư dự án sửa đổi phù hợp.

c) Thời hạn khởi công dự án: Bên B được quyền lựa chọn ngày khởi công dự án nhưng không quá 90 ngày kể từ ngày UBND tỉnh Bình Định có Quyết định giao đất lần đầu.

### 3.2. Gia hạn, điều chỉnh thời gian thực hiện hợp đồng:

a) Các Bên sẽ đàm phán, thương thảo và báo cáo UBND tỉnh Bình Định quyết định về việc gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Do ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng, không liên quan đến vi phạm hoặc sơ suất của các Bên tham gia hợp đồng;

- Do vướng mắc trong giải phóng mặt bằng dẫn đến việc chậm bàn giao mặt bằng khu đất thực hiện dự án (*nhưng không do lỗi của Bên B*);

- Do ảnh hưởng của việc điều chỉnh quy hoạch, chấp thuận đầu tư dự án làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án;

- Do sự chậm trễ trong quá trình giải quyết các hồ sơ, thủ tục từ các Cơ quan Nhà nước;

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

b) Các trường hợp gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng phải được chấp thuận của UBND tỉnh Bình Định và phải được lập thành Phụ lục Hợp đồng. Khi gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng, Bên B có nghĩa vụ phải làm thủ tục điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án và gia hạn đảm bảo thực hiện hợp đồng.

3.3. Trách nhiệm, nghĩa vụ của các Bên trong việc quản lý tiến độ thực hiện hợp đồng:

a) Trách nhiệm của Bên A:

- Giám sát, đôn đốc, hướng dẫn Bên B thực hiện dự án đúng tiến độ.

- Kịp thời thống nhất các nội dung đề xuất điều chỉnh tiến độ chi tiết của Bên B.

- Báo cáo UBND tỉnh Bình Định gia hạn tiến độ thực hiện hợp đồng dự án.

b) Trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên B:

- Bên B phải hoàn thành công tác lập hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án theo văn bản chấp thuận bản tiến độ thực hiện dự án chi tiết của UBND tỉnh Bình Định phê duyệt.

*Ma*

- Hoàn thành toàn bộ các nội dung của hợp đồng trong thời hạn 50 (*sáu mươi*) tháng, kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

- Thực hiện dự án theo đúng tiến độ trong Hợp đồng.

- Báo cáo tiến độ thực hiện dự án theo định kỳ (*tháng, quý, năm*) gửi Bên A để theo dõi.

- Lập hồ sơ xin gia hạn hợp đồng trước khi hợp đồng hết hạn tối thiểu 30 ngày (*nếu dự án chậm tiến độ*).

#### **Điều 4. Mục tiêu, phạm vi, quy mô.**

4.1 Mục tiêu đầu tư: Xây dựng mới, kết hợp chỉnh trang đô thị dọc tuyến Quốc lộ 19 (mới), hình thành một khu đô thị, dịch vụ, thương mại với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

4.2 Phạm vi, ranh giới dự án: Phân khu NĐT-3 thuộc Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước, tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

- Diện tích khu đất: 43,16 ha.

- Ranh giới sử dụng đất như sau:

+ Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 19 (*mới*).

+ Phía Nam: Giáp sông Hà Thanh.

+ Phía Đông: Giáp dự án đô thị lân cận.

+ Phía Tây: Giáp tuyến Quốc lộ 19.

4.3. Quy mô dự án: Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*san nền, giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện...*), các công trình dân dụng, thương mại khác trên quỹ đất được giao theo phạm vi, ranh giới được xác định tại mục 4.2 nêu trên và các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng theo Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

4.4. Tổng chi phí thực hiện dự án.

a) Tổng chi phí thực hiện dự án (M1+M2) là: **2.342.574.783.000 đồng** (*Bằng chữ: Hai nghìn ba trăm bốn mươi hai tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng*). Bao gồm:

- Chi phí thực hiện dự án (*chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng*) (M1) = **2.021.000.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Hai nghìn, hai mươi một tỷ đồng*). Chi phí này chưa bao gồm chi phí lựa chọn nhà đầu tư, chi phí khác theo quy định của pháp luật.

- Chi phí giải phóng mặt bằng (M2) = **321.574.783.000 đồng** (*Bằng chữ: Ba trăm hai mươi một tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng*).

*luu*  
*W*

b) Điều chỉnh giá trị tổng chi phí thực hiện dự án:

Tổng chi phí thực hiện dự án được điều chỉnh tương ứng với các trường hợp điều chỉnh, bổ sung hợp đồng theo quy định tại Điều 17 của Hợp đồng.

## **Điều 5. Quyền và trách nhiệm của Bên A**

### **5.1 Quyền của Bên A**

a) Thực hiện công tác quản lý chất lượng công trình, tiến độ, khối lượng, đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường theo quy định của Hợp đồng và pháp luật có liên quan;

b) Tham gia nghiệm thu giai đoạn các hạng mục công trình, nghiệm thu hoàn thành công trình;

c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### **5.2. Trách nhiệm của Bên A**

a) Chủ trì, phối hợp cùng các cơ quan có liên quan tổ chức bàn giao mặt bằng cho Bên B để thực hiện dự án;

b) Chủ trì, phối hợp cùng các cơ quan có liên quan hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên B thực hiện dự án;

c) Lập, ban hành Kế hoạch thực hiện công tác theo dõi, kiểm tra, quản lý chất lượng công trình trong quản lý thực hiện dự án theo hợp đồng;

d) Chủ trì, phối hợp cùng các cơ quan có liên quan và Bên B và các bên liên quan giải quyết những vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện dự án;

đ) Xác nhận khối lượng, giá trị thực hiện dự án theo giai đoạn làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

e) Phát hành chứng từ hợp lệ đối với các khoản tiền do Bên B chuyển cho Bên A theo quy định của hợp đồng này;

g) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B**

### **6.1. Quyền của Bên B**

a) Được yêu cầu Bên A cung cấp các thông tin phục vụ việc triển khai thực hiện dự án; bàn giao khu đất thực hiện dự án theo đúng diện tích và tiến độ đã quy định trong Hợp đồng;

b) Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và các công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ các công trình phải chuyển giao theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

d) Được huy động vốn để thực hiện đầu tư theo quy định của pháp luật

*uu*

hiện hành;

đ) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### **6.2. Nghĩa vụ của Bên B**

a) Thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, đất đai, đấu thầu và pháp luật liên quan, pháp luật điều chỉnh trong quá trình thực hiện dự án.

b) Thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng, chấp thuận đầu tư và phù hợp với hồ sơ thiết kế được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định; đảm bảo chất lượng, đúng quy trình đầu tư xây dựng cơ bản.

c) Chuyên chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất, quỹ đất thuộc dự án. Khi cơ quan thực hiện giải phóng mặt bằng yêu cầu chuyển tiền đền bù giải phóng mặt bằng, Bên B có nghĩa vụ chuyển số tiền theo yêu cầu trong vòng 10 ngày làm việc.

d) Tuân thủ việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

đ) Chuyển cho Bên A toàn bộ chi phí theo quy định tại Điều 25 Hợp đồng này.

e) Thu xếp đủ vốn để thực hiện dự án theo đúng tiến độ hợp đồng.

g) Cung cấp cho Bên A 01 bộ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt đối với các hạng mục công trình trong dự án kèm theo các văn bản pháp lý có liên quan để phối hợp thực hiện công tác quản lý chất lượng trong quá trình thực hiện dự án.

h) Thực hiện các nội dung theo Kế hoạch thực hiện công tác theo dõi, kiểm tra, quản lý chất lượng công trình trong quản lý thực hiện dự án theo hợp đồng.

i) Mời Bên A tham gia nghiệm thu giai đoạn, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

k) Giao lại đất và tài sản trên đất (nếu có) khi Nhà nước quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật hoặc khi hết thời gian sử dụng đất (trừ trường hợp được gia hạn). Quyền và nghĩa vụ của Bên B được giải quyết theo quy định của pháp luật.

l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 7. Bảo đảm thực hiện hợp đồng.**

Trước khi hợp đồng có hiệu lực, Bên B có nghĩa vụ cung cấp cho Bên A bảo đảm thực hiện hợp đồng theo hình thức, giá trị và thời hạn như sau:

7.1. Hình thức: Thư bảo lãnh do Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam phát hành.

7.2. Giá trị: **46.851.496.000** đồng (bằng 2% Tổng mức đầu tư dự án (M1+M2)).

7.3. Thời gian có hiệu lực: 50 (năm mươi) tháng, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực.

7.4. Thời hạn nộp: Nộp trước khi Hợp đồng có hiệu lực.

7.5. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng: Không chậm hơn 30 ngày kể từ ngày các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng.

7.6. Gia hạn bảo đảm thực hiện hợp đồng:

a) Bên B phải gia hạn bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp dự án được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án;

b) Thời gian thực hiện gia hạn bảo đảm thực hiện hợp đồng là trước khi bảo đảm thực hiện hợp đồng hết hiệu lực tối thiểu 03 tháng;

7.7. Bên B không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp sau đây:

a) Vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng dẫn đến trường hợp chấm dứt hợp đồng;

b) Thực hiện hợp đồng chậm tiến độ do lỗi của mình nhưng từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng;

c) Thực hiện đầu tư dự án không đúng theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

## **Điều 8. Bồi thường, giải phóng mặt bằng**

8.1. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng:

### 8.1.1. Bên A

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các Cơ quan liên quan bàn giao ranh giới khu đất thực hiện dự án cho Cơ quan giải phóng mặt bằng và Bên B để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

b) Phối hợp với các ngành liên quan tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

c) Kiểm tra, đôn đốc tiến độ giải phóng mặt bằng do Cơ quan giải phóng mặt bằng thực hiện.

### 8.1.2. Bên B

a) Khi phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng của Dự án được phê duyệt, yêu cầu Bên B kịp thời tạm ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng để chi trả cho các hộ dân theo quy định. Số tiền này được coi là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng Bên B tự nguyện ứng trước cho Nhà nước để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng cho dự án đầu tư theo quy định của hợp đồng này.

*Mu*

b) Hỗ trợ Cơ quan giải phóng mặt bằng trong quá trình tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng.

### 8.2. Tiến độ giải phóng mặt bằng:

a) Tiến độ tổng thể: Dự kiến xong trong 18 tháng kể từ ngày Phương án giải phóng mặt bằng được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Tiến độ chi tiết: Theo phương án được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt trên cơ sở đảm bảo tính phù hợp, hợp lý với tiến độ thực hiện chung của dự án.

c) Trong trường hợp tiến độ giải phóng mặt bằng chậm so với phương án được phê duyệt, Bên A có trách nhiệm phối hợp với cơ quan giải phóng mặt bằng báo cáo UBND tỉnh Bình Định xem xét giãn tiến độ.

### 8.3. Nguyên tắc xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng ứng trước:

a) Trường hợp giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng thực tế (bao gồm chi phí hỗ trợ tái định cư, nếu có) thấp hơn mức **321.574.783.000 đồng**, thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào ngân sách Nhà nước; trường hợp giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng thực tế (bao gồm chi phí hỗ trợ tái định cư, nếu có) cao hơn mức **321.574.783.000 đồng** thì Bên B phải bố trí phần thiếu hụt để đảm bảo đáp ứng đủ chi phí cho việc thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

b) Bên B sẽ được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thực tế (bao gồm chi phí hỗ trợ tái định cư, nếu có) theo phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.

## Điều 9. Nộp ngân sách Nhà nước

9.1. Giá trị nộp ngân sách Nhà nước (M3) là: **37.381.278.000 đồng** (Bằng chữ: Ba mươi bảy tỷ ba trăm tám mươi một triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn đồng.).

9.2. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực, Bên B có trách nhiệm nộp đầy đủ số tiền nêu tại khoản 9.1 Điều này vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

## Điều 10. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, thời gian sử dụng đất

10.1. Giá trị và cách thức xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Bên B phải nộp vào ngân sách Nhà nước:

a) Số tiền sử dụng đất được xác định theo các quy định của pháp luật về đất đai.

b) Giá đất được xác định tại thời điểm giao đất theo quy định của Luật Đất đai.

c) Trường hợp trong quá trình thực hiện dự án mà điều chỉnh quy hoạch nếu làm tăng hoặc giảm diện tích đất so với quỹ đất dự kiến giao cho Bên B, thì hai bên thương thảo, báo cáo UBND tỉnh Bình Định xem xét.

d) Tiến độ, thời gian nộp tiền sử dụng đất theo quy định của khoản 4, Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật về đất đai.

đ) Điều kiện để giao đất theo quy định tại Điều 53, Điều 58 Luật Đất đai.

e) Phương thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn giao đất đối với từng loại đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

g) Điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Bên B phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

- Đảm bảo quy định tại Điều 98 Luật Đất đai và các quy định của pháp luật về đất đai có liên quan.

### **Điều 11. Bàn giao mặt bằng xây dựng**

11.1. Căn cứ theo tiến độ giải phóng mặt bằng và tiến độ thực hiện dự án ghi trong hợp đồng, Bên A phối hợp với các cơ quan liên quan tiến hành bàn giao mặt bằng xây dựng cho Bên B để triển khai dự án, thời gian bàn giao không muộn hơn 20 ngày kể từ ngày cơ quan giải phóng mặt bằng xác nhận hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng đối với các khu đất, quỹ đất thuộc dự án theo từng đợt.

11.2. Trong trường hợp không bàn giao đúng tiến độ, các Bên có trách nhiệm báo cáo cấp có thẩm quyền để xem xét gia hạn thời gian bàn giao mặt bằng, gia hạn tiến độ thực hiện dự án.

### **Điều 12. Yêu cầu thực hiện dự án**

12.1. Thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước đã được phê duyệt tại Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 14/03/2019, Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước của UBND tỉnh Bình Định; tuân thủ theo Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định và đảm bảo chất lượng và đúng quy trình về đầu tư xây dựng cơ bản.

12.2. Bố trí đủ vốn để thực hiện dự án:

a) Bên B có trách nhiệm bố trí đủ vốn để thực hiện dự án, bao gồm:

- Vốn chủ sở hữu tối thiểu: **352.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Ba trăm

*Mu*

mười hai tỷ đồng, tương ứng với 15,026% so với tổng chi phí thực hiện dự án (M1+M2);

- Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác, tối đa là: **1.990.574.783.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn chín trăm chín mươi tỷ, năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng), tương ứng với 84,974% so với Tổng chi phí thực hiện dự án (M1+M2);

b) Bên B sử dụng vốn chủ sở hữu, vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác để thực hiện dự án phải đảm bảo cơ cấu nguồn vốn tổng thể theo quy định của pháp luật.

c) Trường hợp điều chỉnh, bổ sung Dự án đầu tư làm thay đổi vốn đầu tư và thời hạn Hợp đồng thì các Bên thương thảo để giải quyết, ký bổ sung phụ lục hợp đồng.

12.3. Nộp tiền sử dụng đất theo giá trị, thời gian được xác định tại quyết định giao đất, thông báo của cơ quan thuế.

12.4. Thực hiện dự án đúng tiến độ theo hợp đồng.

12.5. Tổ chức bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho Nhà nước; lập hồ sơ quyết toán trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Bên B phải bảo đảm tài sản được chuyển giao không bị dùng làm tài sản để bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc bị cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các nghĩa vụ khác của Bên B phát sinh trước thời điểm chuyển giao.

12.6. Về kinh doanh bất động sản:

a) Công khai các thông tin liên quan đến dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở sau khi có quyết định phê duyệt dự án.

b) Chuyển nhượng dự án, huy động vốn của khách hàng phải tuân thủ theo đúng các quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

12.7. Về bảo hiểm và bảo hành các công trình thuộc dự án

a) Bảo hiểm: Bên B phải mua bảo hiểm công trình, hạng mục công trình thuộc dự án theo quy định.

b) Thực hiện Bảo hành công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật bàn giao cho Nhà nước:

- Thực hiện việc bảo hành công trình hạ tầng kỹ thuật trong thời gian 12 tháng;

- Trong thời gian bảo hành, bên A cần thông báo cho bên B về những hư hỏng do lỗi của bên B. Bên B có trách nhiệm khắc phục các sai sót bằng chi phí của mình trong thời gian hợp lý theo thông báo của bên A;

*luu*

*luu*



- Trường hợp bên B không khắc phục sai sót trong khoảng thời gian được bên A quy định, bên A có thể thuê tổ chức khác khắc phục sai sót và bên B phải thanh toán khoản chi phí này. Bên A sẽ thông báo cho bên B khoản chi phí này sẽ được khấu trừ vào tiền bảo hành của bên B.

#### 12.8. Chế độ báo cáo và các trách nhiệm, nghĩa vụ khác:

a) Bên B có nghĩa vụ thực hiện báo cáo giám sát đánh giá dự án đầu tư theo quy định tại Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư; Nghị định số 01/2020/NĐ-CP ngày 01/01/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư. Báo cáo định kỳ (tháng, quý, năm) cho Bên A.

b) Tổ chức quản lý, vận hành các công trình không phải bàn giao cho UBND huyện Tuy Phước hoặc cho cơ quan quản lý chuyên ngành.

c) Hoàn thiện các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác lưu trữ theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng.

d) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 13. Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án**

13.1. Trong quá trình thực hiện dự án, nếu Bên B phát hiện được bất kỳ vật hóa thạch, cổ vật, công trình kiến trúc hoặc các hiện vật khác trong khu vực dự án có tính chất lịch sử hay có giá trị đáng kể được phát hiện tại công trường sẽ được đặt dưới sự bảo quản và thẩm quyền của UBND tỉnh Bình Định và là tài sản của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Bên B không được cho người của mình hoặc người khác lấy làm hư hỏng cổ vật được phát hiện và phải thông báo ngay cho UBND tỉnh Bình Định, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc phát hiện này để giải quyết theo quy định của pháp luật.

13.2. Trường hợp việc thực hiện hợp đồng bị chậm do việc phát hiện cổ vật, Bên B phải tham gia việc xử lý, bảo quản, vận chuyển cổ vật, thì Bên B phải thông báo cho UBND tỉnh Bình Định để xem xét, gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng và giải quyết các vấn đề liên quan theo quy định.

#### **Điều 14. Quản lý chất lượng công trình**

Thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

#### **Điều 15. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường**

15.1. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Bên B phải thực hiện các biện pháp về bảo vệ môi trường, an toàn, phòng chống cháy nổ, theo những nội dung đã đề xuất đồng thời phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về an toàn, bảo vệ môi trường và phòng, chống cháy nổ.

15.2. Bên B phải chịu sự quản lý về an toàn, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ trong quá trình thực hiện dự án của các cơ quan chức năng.

15.3. Bên B phải tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật hiện hành.

## **Điều 16. Chuyển nhượng dự án đầu tư**

16.1. Bên B có quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án cho nhà đầu tư khác theo Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản và các quy định của pháp luật hiện hành.

16.2. Việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án cho nhà đầu tư khác phải được UBND tỉnh chấp thuận và không được làm ảnh hưởng đến mục tiêu, quy mô, tiêu chuẩn kỹ thuật, tiến độ thực hiện Dự án và các điều kiện khác đã thỏa thuận tại Hợp đồng.

16.3. Trong mọi trường hợp, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án phải kế thừa toàn bộ nghĩa vụ còn lại của Bên B đã cam kết với Bên A.

## **Điều 17. Sửa đổi, bổ sung hợp đồng**

Việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng sẽ được hai bên đàm phán, ký kết phụ lục hợp đồng trong các trường hợp sau:

17.1. Điều chỉnh chấp thuận đầu tư;

17.2. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng;

17.3. Nội dung điều chỉnh khác được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận bằng văn bản.

## **Điều 18. Sự kiện bất khả kháng**

18.1. Trong các trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, không Bên nào phải chịu trách nhiệm về việc không hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng này.

18.2. Thông báo về bất khả kháng:

a) Nếu một Bên bị cản trở thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng do sự kiện bất khả kháng, bên đó phải gửi thông báo bằng văn bản cho bên kia về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng và phải nêu rõ các nghĩa vụ đã và sẽ bị cản trở.

b) Khi đã thông báo, bên đó sẽ được miễn thực hiện nghĩa vụ trong thời gian sự kiện bất khả kháng cản trở việc thực hiện của họ.

18.3. Các hậu quả của sự kiện bất khả kháng:

a) Bên B bị cản trở thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo hợp đồng do sự kiện bất khả kháng mà đã thông báo theo quy định, thì Bên B có quyền gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng theo Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Trong khoảng thời gian không thể thực hiện dự án do sự kiện bất khả kháng, Bên B theo hướng dẫn của Bên A vẫn phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ hợp đồng của mình theo hoàn cảnh thực tế cho phép và phải tìm mọi biện pháp hợp lý để thực hiện các phần việc không bị ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng.

18.4. Một Bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng, sẽ không phải bồi thường thiệt hại, không bị phạt hoặc bị chấm dứt hợp

đồng. Trường hợp phát sinh tranh chấp giữa các Bên do sự kiện bất khả kháng xảy ra hoặc kéo dài thì tranh chấp sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 21 của Hợp đồng này.

### **Điều 19. Vi phạm hợp đồng dự án**

19.1. Các trường hợp vi phạm hợp đồng;

a) Đối với Bên B: Không thực hiện đúng các trách nhiệm và nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này.

b) Đối với Bên A: Không thực hiện đúng các trách nhiệm và nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này.

c) Bên B chậm nộp giá trị đề xuất nộp ngân sách Nhà nước; chậm chuyển tiền giải phóng mặt bằng; chậm thực hiện bảo đảm thực hiện hợp đồng; chậm chuyển chi phí cho Bên A; chậm gia hạn bảo đảm thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 25 của Hợp đồng này.

19.2. Khi Bên A vi phạm hợp đồng thì Bên B có quyền thông báo bằng văn bản đến người có thẩm quyền xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

### **Điều 20. Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn**

20.1. Chấm dứt hợp đồng bởi Bên A

a) Bên A được quyền chấm dứt hợp đồng nếu:

- Bên B vi phạm pháp luật về đất đai bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất.

- Bên B không thực hiện hoặc từ chối thực hiện các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng này.

- Bên B chuyển nhượng dự án trái quy định tại Điều 16 Hợp đồng này.

- Bên B chậm hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của Điều 19 Hợp đồng này.

- Bên B thực hiện đầu tư chậm so với tiến độ thực hiện dự án quá 24 tháng (do lỗi Bên B) trừ trường hợp được gia hạn theo quy định của hợp đồng.

- Bên B thực hiện đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án không đảm bảo chất lượng, không đúng các yêu cầu của quy hoạch, dự án được chấp thuận và không đúng theo quy định của pháp luật theo kết luận của cơ quan chức năng.

- Bên B bị phá sản, giải thể; bị quản lý tài sản, phải thương lượng với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự giám sát của người quản lý tài sản.

- Sau khi người có thẩm quyền đồng ý bằng văn bản cho Bên A chấm dứt hợp đồng với Bên B.

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

b) Bên A sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho Bên B biết trước khi chấm dứt hợp đồng tối thiểu 28 ngày. Sau không quá 05 ngày kể từ thời

điểm chấm dứt hợp đồng, Bên B phải di chuyển toàn bộ vật tư, nhân lực, máy móc, thiết bị và các tài sản khác thuộc sở hữu của mình ra khỏi dự án. Nếu sau khoảng thời gian này Bên B chưa thực hiện việc di chuyển thì Bên A có quyền xử lý đối với các tài sản này.

c) Thanh toán trong trường hợp chấm dứt hợp đồng bởi Bên A

Thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

20.2. Chấm dứt hợp đồng bởi Bên B

a) Bên B có thể chấm dứt hợp đồng nếu: Sau khi Bên B thông báo về việc chấp dứt hợp đồng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không thực hiện việc bàn giao mặt bằng theo hợp đồng mà cấp có thẩm quyền vẫn không thực hiện mà không có lý do chính đáng.

b) Bên B sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho Bên A biết trước khi chấm dứt hợp đồng tối thiểu 28 ngày.

c) Thanh toán trong trường hợp chấm dứt hợp đồng bởi Bên B:

Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điểm a, b khoản 20.2 Điều này, Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ lựa chọn một đơn vị tư vấn trung gian kiểm tra, tính toán toàn bộ khối lượng, giá trị công việc đã được Bên B thực hiện trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm hoàn trả cho Bên B các chi phí mà Bên B đã triển khai thực hiện và tiếp nhận lại dự án để lựa chọn nhà đầu tư khác.

### **Điều 21. Giải quyết tranh chấp**

21.1 Các Bên phải nỗ lực tìm kiếm các biện pháp khắc phục trong phạm vi quy định pháp luật các quy định của Hợp đồng này cho phép để giải quyết các sự kiện tranh chấp, chấm dứt hợp đồng;

21.2 Tranh chấp giữa các Bên trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng, các bên có thể đưa vụ tranh chấp ra giải quyết tại tổ chức trọng tài hoặc tòa án tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **Điều 22. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai**

22.1 Bên B sẽ bị thu hồi đất do Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư khi mặt bằng dự án đã giao cho Bên B không được sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm từ 24 tháng trở lên so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao mặt bằng trên thực địa. Trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì Bên B được gia hạn sử dụng 24 tháng theo quy định của pháp luật về đất đai và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà Bên B vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

22.2. Việc thực hiện thu hồi đất do quy phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

### **Điều 23: Quyết toán và thanh lý hợp đồng**

#### 23.1. Quyết toán dự án hoàn thành

Việc quyết toán dự án thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

#### 23.2. Thanh lý hợp đồng

a) Hợp đồng được thanh lý trong trường hợp:

- Các Bên hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký;
- Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 20 của Hợp đồng này.

b) Việc thanh lý hợp đồng phải được hoàn tất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày các Bên tham gia hợp đồng hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc hợp đồng bị chấm dứt.

### **Điều 24. Điều khoản chung**

24.1. Hai Bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh Hợp đồng này theo nguyên tắc thỏa thuận, bình đẳng.

24.2. Tất cả các điều khoản và từng phần của các điều khoản của Hợp đồng này sẽ có hiệu lực riêng biệt và độc lập với các điều khoản khác trong Hợp đồng. Nếu vào bất kỳ thời điểm nào trong thời gian thực hiện hợp đồng, một hoặc một số điều khoản của Hợp đồng này vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật, thì hiệu lực, giá trị pháp lý của các điều khoản còn lại của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng bởi bất kỳ hình thức nào.

24.3. Bất kỳ sự thay đổi nào về các điều khoản của Hợp đồng này đều phải được sự đồng ý của hai Bên và được ghi nhận bằng Phụ lục; Phụ lục hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này.

24.4. Bất kỳ sự thay đổi nào về các quy định của pháp luật liên quan (*Luật, Nghị định, Thông tư...*) đã được chỉ dẫn trong Hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, điều chỉnh hoặc thay thế đó mà không cần phải chỉ dẫn lại.

24.5. Hai Bên đảm bảo rằng, cá nhân ký kết hợp đồng dự án thay mặt cho mỗi Bên là người có đủ thẩm quyền để ký vào hợp đồng dự án.

### **Điều 25. Những nội dung khác**

25.1. Bên B chuyển cho Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng các khoản chi phí, bao gồm: Chi phí lựa chọn nhà đầu tư; Chi phí quản lý hợp đồng dự án.

25.2. Thời gian, tiến độ Bên B chuyển các khoản chi phí nêu tại khoản 25.1 như sau:

a) Đối với chi phí lựa chọn nhà đầu tư: Chuyển cho Sở Kế hoạch và Đầu

tư trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực.

b) Đối với chi phí quản lý hợp đồng: Chuyển cho Sở Xây dựng theo từng giai đoạn như sau:

- Lần 1: Bằng 30% và trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày dự án được chấp thuận đầu tư;

- Lần 2: Bằng 40% và trong thời hạn không quá 18 tháng, kể từ ngày dự án được chấp thuận đầu tư;

- Lần 3: Là phần giá trị còn lại và trong thời hạn 48 tháng, kể từ ngày dự án được chấp thuận đầu tư.

**Điều 26: Ưu đãi, hỗ trợ và bảo mật thông tin**

Thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 27: Hiệu lực của hợp đồng**

27.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày 01/11/2020.

27.2. Hợp đồng này bao gồm 22 trang, 27 Điều, mỗi trang đều có chữ ký của hai Bên và được lập thành 09 bản có cùng nội dung và giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 04 bản, Bên B giữ 04 bản, Bên mời thầu giữ 01 bản để làm căn cứ thực hiện./.

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Bùi Quang Anh Vũ**

**SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH  
GIÁM ĐỐC**



**Trần Việt Bảo**