

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

**PHỤ LỤC SỐ 02**  
**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 2024**

## I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASĐĐ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, địa điểm tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định đã ký ngày 07/10/2020 giữa Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký kết Hợp đồng là Sở Xây dựng tỉnh Bình Định và Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

- Phụ lục hợp đồng số 01 của Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASĐĐ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh ngày 26/09/2024.

- Văn bản số 6133/UBND-VX ngày 11/8/2024 của UBND tỉnh về việc chủ trương gia hạn tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Văn bản số 9009/UBND-KT ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh về việc các nội dung liên quan đến dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- Biên bản cuộc họp ngày 20/11/2024 thống nhất ký Phụ lục Hợp đồng 02 dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASĐĐ ngày 07/10/2020 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

## II. NỘI DUNG PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 9009/UBND-KT ngày 08/11/2024 với các nội dung như sau:

(1). Đồng ý về chủ trương xác định khu vực phải đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh là 215 lô đất, tương ứng với diện tích  $29.407,01\text{m}^2/145.238,60\text{m}^2$ , chiếm tỷ lệ 20,25% (vị trí tại mặt tiền tuyến đường Quốc lộ 19 và tuyến đường N7 có mặt cắt ngang 27m) và khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là 1.207 lô đất, tương ứng với diện tích  $115.831,59\text{m}^2/145.238,60\text{m}^2$ , chiếm tỷ lệ 79,75% (vị trí tại các tuyến đường còn lại của dự án) để nhà đầu tư thực hiện các thủ tục có liên quan và phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành theo như đề xuất của Sở Xây dựng tại văn bản nêu trên.

(2). Giao Sở Xây dựng chủ trì rà soát, triển khai thực hiện, hướng dẫn thực hiện các nội dung liên quan đến việc điều chỉnh Hợp đồng dự án, thỏa thuận thiết kế mẫu nhà, xác định thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở và các nội dung khác có liên quan... đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước; đồng thời, theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện, kịp thời tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh theo đúng quy định.

Hôm nay, ngày 20/11/2024 tại văn phòng Sở Xây dựng tỉnh Bình Định, chúng tôi gồm có:

**1. CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN ĐƯỢC GIAO KÝ KẾT PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG DỰ ÁN (BÊN A)**

- Tên cơ quan : Sở Xây dựng tỉnh Bình Định.
- Người đại diện : Ông Trần Viết Bảo Chức vụ: Giám đốc Sở.
- Địa chỉ : 32 Lý Thường Kiệt, phường Lý Thường Kiệt, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam.
- Số điện thoại : (+84256) 3822 882. Fax: (+84256) 3891 536.
- Mã số thuế : 4100290028.
- Số tài khoản : 3713.0.1093944.00000 - Kho bạc nhà nước Bình Định.

**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 37, ngày 24/6/2024.

- Người đại diện : Bùi Quang Anh Vũ; Chức vụ: Tổng Giám đốc.
- Địa chỉ : Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Số điện thoại : (028) 3898 6868. Fax: (028) 3898 6868.
- Mã số thuế : 0303493756.
- Số tài khoản : 13310000002484 tại Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Nhà Bè.

Sau khi xem xét, thoả thuận các Bên thống nhất ký kết Phụ lục Hợp đồng số 02 điều chỉnh, bổ sung của Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASDD đã ký ngày 07/10/2020, cụ thể như sau:

**Điều 1. Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASDD đã ký ngày 07/10/2020:**

1. Điều chỉnh, bổ sung các căn cứ tại Phần 1:

- Điều chỉnh, bổ sung Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật đấu thầu năm 2023, Luật Đầu tư năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/06/2024; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày

24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Quy định các địa điểm, vị trí không thuộc khu vực đô thị phải phát triển nhà ở theo dự án; khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không sử dụng nguồn vốn của Nhà nước phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Văn bản số 6133/UBND-VX ngày 11/8/2024 của UBND tỉnh về việc chủ trương gia hạn tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Văn bản số 9009/UBND-KT ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh về việc các nội dung liên quan đến dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

## 2. Điều chỉnh khoản 4.3 Điều 4:

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 và Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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.

Khu vực phải đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh là 215 lô đất, tương ứng với diện tích 29.407,01m<sup>2</sup>/145.238,60m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 20,25% (*vị trí tại mặt tiền tuyến đường Quốc lộ 19 và tuyến đường N7 có mặt cắt ngang 27m*) và khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là 1.207 lô đất, tương ứng với diện tích 115.831,59 m<sup>2</sup>/145.238,60m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 79,75% (*vị trí tại các tuyến đường còn lại của dự án*). (Đính kèm theo bản đồ Khu vực phải đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh và khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở)

## 2. Điều chỉnh, bổ sung khoản 6.2 Điều 6:

- Chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án khi đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 31 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

- Căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án để xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định

tại khoản 4 Điều 22 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở.

### 3. Điều chỉnh khoản 12.1 Điều 12:

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 và Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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 và đảm bảo chất lượng và đúng quy trình về đầu tư xây dựng cơ bản.

### 4. Điều chỉnh khoản 12.6 Điều 12:

a) Công khai các thông tin liên quan đến dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 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 hiện hành của Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật đấu thầu năm 2023, Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

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

## **Điều 2. Điều khoản chung**

1. Các nội dung khác của Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASĐĐ đã ký ngày 07/10/2020 và Phụ lục số 01 đã ký ngày 26/09/2024 giữ nguyên không thay đổi.

2. Phụ lục này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASĐĐ đã ký ngày 07/10/2020 và Phụ lục số 01 đã ký ngày 26/09/2024.

## **Điều 3. Hiệu lực Phụ lục Hợp đồng dự án**

1. Phụ lục Hợp đồng số 02 dự án này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Phụ lục Hợp đồng số 02 dự án này bao gồm 04 (bốn) trang, 03 (ba) Điều, mỗi trang đều có chữ ký của các Bên và được lập thành 09 (chín) bản có cùng nội dung và giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 04 (bốn) bản, Bên B giữ 04 (bốn) bản, Ban Quản lý dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất giữ 01 (một) bản để làm căn cứ thực hiện.

### III. TÀI LIỆU KÈM THEO

Kèm theo Phụ lục Hợp đồng số 02 dự án này là Văn bản số 9009/UBND-KT ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh về việc các nội dung liên quan đến dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước; Biên bản cuộc họp ngày 20/11/2024 thống nhất ký Phụ lục Hợp đồng số 02 dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASĐĐ ngày 07/10/2020 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh./.

### ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÁC BÊN KÝ PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG

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



**Bùi Quang Anh Vũ**

**SỞ XÂY DỰNG  
TỈNH BÌNH ĐỊNH  
GIÁM ĐỐC**



**Trần Viết Bảo**