

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG DỰ ÁN
ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT**

**DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI THÔN ĐÀ GIANG,
XÃ NGUYỄN XÁ, HUYỆN ĐÔNG HƯNG,
TỈNH THÁI BÌNH**

**Số: 01../2022/HĐ-DAĐTSDĐ
(Ngày 12 tháng 8 năm 2022)**

GIỮA:

**CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH
CƠ QUAN ĐƯỢC ỦY QUYỀN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG:
SỞ XÂY DỰNG THÁI BÌNH**

VÀ

**NHÀ ĐẦU TƯ:
CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH ĐẠT**

Thái Bình, tháng 8 năm 2022

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

- Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật số: 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức chính quyền địa phương
- Luật Đấu thầu năm 2013;
- Luật Đất đai năm 2013;
- Luật Nhà ở năm 2014;
- Luật Xây dựng năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Luật Dân sự năm 2015;
- Luật Quản lý thuế năm 2019;
- Luật Đầu tư năm 2020;
- 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 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;
- Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; 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 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;
- Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP;
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý Thuế;
- Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

- Quyết định số 1489/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đông Hưng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại tại thôn Đà Giang, xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình;

- Công văn số 3000/UBND - CTXDGT ngày 21/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại tại thôn Đà Giang, xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình;

- Quyết định số 1381/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở thương mại tại thôn Đà Giang, xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng;

- Quyết định số 1819/QĐ-UBND ngày 16/8/2022 của UBND tỉnh Thái Bình về việc ủy quyền ký kết Hợp đồng để thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại tại thôn Đà Giang xã Nguyên Xá huyện Đông Hưng tỉnh Thái Bình;

- Các văn bản pháp luật khác có liên quan;

- Biên bản đàm phán hợp đồng ngày .../8/2022 giữa Đại diện các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Công ty cổ phần Thành Đạt.

II. CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tên cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình

- Cơ quan được ủy quyền: Sở Xây dựng Thái Bình

- Đại diện: Ông Phạm Việt Anh - Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách.

- Địa chỉ: Số 138, phố Lê Lợi, phường Đề Thám, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Điện thoại: 0227.3.831.447

- Tài khoản số: 9527.2.1079452. Tại Kho Bạc nhà nước tỉnh Thái Bình

2. Nhà đầu tư

- Tên Công ty:

+ Viết bằng Tiếng Việt: Công ty cổ phần Thành Đạt

+ Viết bằng tiếng Anh: Thanh Dat Joint Stock Company

- Địa chỉ: Nhà ông Phạm Văn Chiến, thôn Hữu, xã Mê Linh, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình

- Số điện thoại: 0912143150

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 1000284480 đăng ký thay đổi lần thứ 10 - Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Thái Bình

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Chiến - Chức vụ: Giám đốc

III. NGUYÊN TẮC KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

1. Giá trị đề nghị trúng thầu (tiền đề xuất nộp ngân sách nhà nước do nhà đầu tư trúng đấu thầu đề xuất trong hồ sơ dự thầu) là giá trị ký kết hợp đồng.

2. Chi phí thực hiện dự án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do nhà đầu tư trúng thầu đề xuất trong hồ sơ dự thầu được ghi nhận tại hợp đồng; trường hợp thay đổi quy hoạch, chính sách, pháp luật có ảnh hưởng đến các chi phí này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các pháp luật khác có liên quan.

3. Tiền sử dụng đất phải nộp xác định theo quy định của pháp luật về đất đai cộng với tiền nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư trúng thầu đề xuất được công nhận là giá thị trường tại thời điểm giao đất trong hợp đồng.

IV. NỘI DUNG CƠ BẢN HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Điều 1. Mục đích của hợp đồng dự án

Thỏa thuận giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Nhà đầu tư trúng thầu về quyền và nghĩa vụ của mỗi Bên trong việc thực hiện các quy định tại hợp đồng dự án, quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và Điều 89 Nghị định số 35/2021/NĐ-CP) và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ được hiểu như sau:

1. “Cơ quan nhà nước có thẩm quyền” là Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình.
2. “Người có thẩm quyền” là Chủ tịch UBND tỉnh Thái Bình hoặc người được ủy quyền.
3. “Nhà đầu tư trúng thầu” là Công ty cổ phần Thành Đạt.
4. “Dự án” là dự án khu nhà ở thương mại tại thôn Đà Giang, xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng.
5. “Đại diện Nhà đầu tư” là người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư trúng thầu hoặc được Nhà đầu tư trúng thầu ủy quyền bằng văn bản để thay mặt Nhà đầu tư trúng thầu điều hành các công việc và thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.
6. “Hồ sơ yêu cầu (HSYC)” là toàn bộ tài liệu sử dụng cho đấu thầu, bao gồm các yêu cầu cho một dự án làm căn cứ pháp lý cho Nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đề xuất và để Tổ chuyên gia đấu thầu đánh giá, lựa chọn Nhà đầu tư là căn cứ đàm phán và ký kết hợp đồng;
7. “Hồ sơ đề xuất (HSDX)” là toàn bộ tài liệu được Nhà đầu tư chuẩn bị và nộp cho Bên mời thầu để đề xuất thực hiện đầu tư dự án theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu.
8. “Ngày” được hiểu là ngày dương lịch và “tháng” được hiểu là tháng dương lịch.
9. “Luật” là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
10. “Bất khả kháng” hay Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như: Động đất, bão,

lũ, lụt, lốc, lở đất, hoả hoạn, dịch bệnh, chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh và các thảm họa khác chưa lường trước được, sự thay đổi chính sách của Nhà nước hoặc sự ngăn cấm, hạn chế của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam.

11. Ngoài ra trường hợp văn bản pháp luật có liên quan có quy định thì áp dụng cách giải thích, cách hiểu tại văn bản pháp luật đó; trường hợp không có quy định trong các văn bản pháp luật thì hiểu theo cách viết, cách nói và sử dụng ngôn ngữ của tiếng Việt. Trường hợp cần thiết, các bên căn cứ vào ngữ cảnh cụ thể để thống nhất cách hiểu, cách áp dụng, nhưng nếu các bên không thống nhất được thì lựa chọn bên thứ ba có thẩm quyền hoặc chuyên môn để được giải thích.

12. Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng là toàn bộ chi phí để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng.

13. Giá trị nộp ngân sách nhà nước là giá trị Nhà đầu tư trúng thầu đề xuất nộp ngân sách nhà nước ngoài tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp.

14. Tiền sử dụng đất là số tiền mà Nhà đầu tư trúng thầu phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

15. Thông tin bảo mật: Là những thông tin thuộc bí mật kinh doanh và tài sản sở hữu trí tuệ mà hai bên biết hoặc tiếp cận được trong quá trình thực hiện Dự án. Hai bên có trách nhiệm và cam kết bảo mật, không cung cấp cho bên thứ ba hoặc sử dụng thông tin bảo mật vì bất kỳ lý do gì nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên còn lại.

Điều 3. Các từ viết tắt

Các từ viết tắt và các từ ngữ không giải thích trong Hợp đồng được hiểu như sau:

1. GPMB Giải phóng mặt bằng.
2. QLDA Quản lý dự án.
3. TMĐT Tổng mức đầu tư.
4. UBND Ủy ban nhân dân.
5. XDCT Xây dựng công trình.
6. HTKT Hạ tầng kỹ thuật.

Điều 4. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên

1. Hồ sơ hợp đồng bao gồm các căn cứ ký kết Hợp đồng, các điều khoản và điều kiện của hợp đồng này và các tài liệu sau:

- a) Văn bản hợp đồng;
- b) Các phụ lục hợp đồng (nếu có);
- c) Biên bản đàm phán hợp đồng;
- d) Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;
- đ) Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư;
- e) Hồ sơ dự sơ tuyển của Nhà đầu tư trúng thầu;

- f) Hồ sơ mời sơ tuyển của Bên mời thầu;
- g) Hồ sơ đề xuất của Nhà đầu tư trúng thầu;
- h) Hồ sơ yêu cầu của Bên mời thầu;
- i) Các tài liệu khác có liên quan.

2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu: Tài liệu cấu thành nên hợp đồng có quan hệ thống nhất, nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì các bên có trách nhiệm trao đổi và thống nhất. Trường hợp, các bên không thống nhất được thì thứ tự ưu tiên các tài liệu cấu thành Hợp đồng để xử lý vấn đề không thống nhất được theo thứ tự tại Khoản 1 Điều này.

3. Nguyên tắc xử lý văn bản: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, trường hợp có văn bản mới thay thế, sửa đổi, bổ sung văn bản đã nêu tại phần căn cứ thì áp dụng văn bản mới đã có hiệu lực thi hành.

Điều 5. Ngôn ngữ

Ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng là tiếng Việt.

Điều 6. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của dự án

1. Mục tiêu đầu tư xây dựng:

- Thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình, Kế hoạch phát triển nhà ở huyện Đông Hưng;

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Phát triển khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.

2. Quy mô, diện tích sử dụng đất của dự án:

Diện tích sử dụng đất của toàn khu theo quy hoạch được duyệt là: 45.247,0 m². Trong đó:

- Đất cây xanh, công viên: 4.430,0 m²;
- Diện tích đất dân cư quy hoạch: 20.943,0 m²;
- Đất thương mại dịch vụ: 888,0 m²;
- Đất giao thông: 16.416,0 m²;
- Đất hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước: 2.570,0 m².

3. Quy mô dân số: Khoảng 945 người.

4. Mật độ xây dựng: 38 %.

5. Hệ số sử dụng đất: 1,18 lần.

6. Số lượng, tỷ lệ các loại nhà ở

- Nhà ở liên kế: 183 căn, chiếm tỷ lệ 96,8%;
- Nhà ở biệt thự: 6 căn, chiếm tỷ lệ 3,2%;

7. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở xây thô đã hoàn thiện mặt tiền tại các lô có mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường quy hoạch số 1 trong khu vực quy hoạch;

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng tại các lô có mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường quy hoạch số 2 trong khu vực quy hoạch;

- Các công trình thương mại dịch vụ: Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư, hoặc bàn giao cho nhà đầu tư thứ cấp đầu tư theo quy định;

8. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:

- Khu vực để xe công cộng: Tại khu bãi để xe theo quy hoạch được duyệt;

- Khu để xe cho các hộ gia đình: Tại tầng 1 của các hộ gia đình.

9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

9.1. San nền

- Cao độ san nền khu dân cư quy hoạch trung bình: +2,05;

- Độ chặt san nền: $K=0,9$.

9.2. Giao thông

- Thông số kỹ thuật các tuyến đường:

Tuyến đường	Chiều rộng mặt cắt ngang đường (m)	Bề rộng lòng đường (m)	Bề rộng vỉa hè (m)	Chiều dài (m)
Đường quy hoạch số 1	16,5	10,5	2x3	722,1
Đường quy hoạch số 2	11,5	5,5	2x3	418,6

- Giải pháp thiết kế kết cấu đường:

Công trình giao thông đô thị thiết kế tuân thủ Quy chuẩn quốc gia về công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07-4:2016/BXD Công trình giao thông

9.3. Hệ thống cấp nước

- Công trình cấp nước sinh hoạt thiết kế tuân thủ Quy chuẩn quốc gia QCVN 07-1:2016/BXD Công trình cấp nước;

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch lấy từ đường ống cấp nước sạch của Công ty cổ phần cấp nước Đông Hưng cho khu vực dân cư hiện có dưới vỉa hè các tuyến đường D200mm;

- Mạng lưới cấp nước khu vực dự án sử dụng dạng mạch vòng kết hợp với nhánh cụt, đường ống phân phối D110mm; đường ống cấp cho các hộ gia đình D50mm, D65mm;

- Tại các vị trí ống qua đường, sử dụng lồng thép D100mm, D200mm để bảo vệ;

- Trên các ngã ba, ngã tư bố trí các họng nước cứu hỏa lấy từ đường ống phân phối D110, khoảng cách không quá 150 m/trụ.

9.4. Công trình thoát nước và vệ sinh môi trường

- Công trình thoát nước và vệ sinh môi trường tuân thủ quy chuẩn Quốc gia QCVN 07-2:2016/BXD Công trình thoát nước, QCVN 07-9:2016/BXD Công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng;

- Nước mưa và nước thải được thoát bằng hai hệ thống riêng biệt;

- Nước mưa được thu gom bằng các cửa thu dẫn vào hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép xây dựng trong vỉa hè các tuyến đường rồi chảy ra hệ thống cống ngầm hiện có;

- Nước thải sinh hoạt được xử lý tại hệ thống bể phốt 3 ngăn của từng công trình, được thu gom bằng hệ thống cống ngầm D300, D400 đặt ngầm trong khe thông gió hoặc dưới vỉa hè rồi chảy về khu xử lý tập trung, sau đó thoát vào hệ thống thoát nước chung;

- Rác thải sinh hoạt của các hộ dân được thu gom hàng ngày tại từng công trình, sau đó thu gom bằng xe chuyên dụng đưa về điểm tập kết và vận chuyển đến nhà máy xử lý rác của xã.

9.5. Cấp điện

- Nguồn điện cấp cho khu vực hiện tại được lấy từ đường cấp điện trung thế (10KV) hiện có gần khu vực dự án;

- Xây dựng 01 trạm biến áp 250-320KVA cung cấp điện năng cho khu vực;

- Toàn bộ hệ thống điện hạ thế sử dụng cấp ngầm 0,4KV;

- Cột điện chiếu sáng sử dụng cột thép đơn cao 8m, bóng đèn Sont 100W/150W;

- Cột đèn trang trí sử dụng bóng đèn Compact 4*40W (trọn bộ)

9.6. Cây xanh, công viên.

- Cây xanh được trồng dọc vỉa hè khoảng cách trung bình 10m/cây;

- Cây xanh công viên và cây xanh vỉa hè thuộc danh mục cây khuyến khích trồng ban hành kèm theo Quyết định số 2277/QĐ-UBND ngày 22/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

10. Tổng mức đầu tư dự án

a) Tổng mức đầu tư dự án theo chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Thái Bình chấp thuận là : **59.115.865.000, đồng**

(*Bằng chữ: Năm chín tỷ, một trăm mười năm triệu, tám trăm sáu mươi năm nghìn đồng.*)

Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 36.650.070.000 đồng

+ Chi phí xây dựng nhà ở xây thô: 15.805.440.000 đồng

+ Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (tạm tính): 6.660.355.000 đồng

b) Tổng mức đầu tư dự án theo đề xuất của Nhà đầu tư trúng thầu: **62.797.303.000 đồng.**

Trong đó:

- Tổng chi phí thực hiện dự án M₁: 55.243.927.000 đồng.

- Giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư M_2 : 7.553.376.000 đồng.

Điều 7. Địa điểm thực hiện dự án

Thôn Đà Giang, Xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình.

Điều 8. Thời hạn hợp đồng và tiến độ thực hiện dự án

1. Thời gian thực hiện hợp đồng

Thời gian thực hiện hợp đồng: Bốn mươi (40) tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Trong đó:

- Thời gian hoàn thành GPMB và giao đất cho Nhà đầu tư trúng thầu: Bảy (07) tháng, gồm: thời gian hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, trình UBND tỉnh quyết định giao đất là năm (05) tháng; thời gian hoàn thành thủ tục để giao đất tại thực địa là hai (02) tháng

- Thời gian đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Chín (09) tháng kể từ ngày có quyết định giao đất của UBND tỉnh.

- Thời gian đầu tư xây dựng nhà ở: Mười hai (12) tháng kể từ ngày hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Thời gian kinh doanh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho người mua và hoàn thiện, báo cáo hoàn thành dự án, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho UBND huyện Đông Hưng: Mười hai (12) tháng kể từ ngày hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở.

2. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án

Bên A và Bên B sẽ thương thảo và quyết định cụ thể về thời gian gia hạn thực hiện hợp đồng. Thời gian thực hiện hợp đồng sẽ được gia hạn trong các trường hợp sau đây:

a) Do ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng;

b) Do bàn giao mặt bằng khu đất thực hiện dự án chậm không do lỗi của Nhà đầu tư trúng thầu;

c) Được cấp có thẩm quyền điều chỉnh hoặc cho phép điều chỉnh quy hoạch, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án;

d) Các trường hợp đặc biệt khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 9. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng thầu

1. Tuân thủ cam kết bố trí kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thông báo của UBND huyện Đông Hưng;

2. Tuân thủ cam kết nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật và thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

3. Thu xếp nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng tiến độ theo quy định tại hợp đồng;

4. Khi được nhà nước giao đất, Nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm bóc tách lớp đất mặt theo quy định trước khi thi công;

5. Thực hiện dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng; pháp luật điều chỉnh trong quá trình thực hiện dự án, đặc biệt là liên quan đến đất đai, kinh doanh bất động sản, môi trường và thuế.

6. Đền bù thiệt hại các công trình bị ảnh hưởng do lỗi của bên B trong quá trình thực hiện dự án;

7. Cung cấp các tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

8. Thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về bảo hiểm, lao động, tôn trọng danh dự, nhân phẩm và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người lao động;

9. Thực hiện quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

10. Phối hợp với các cơ quan chức năng để thống nhất quản lý xây dựng toàn bộ dự án theo quy hoạch được phê duyệt, quản lý các mốc, cao độ, chỉ giới đường đỏ, quản lý việc xây dựng đối với tất cả các công trình trong phạm vi dự án. Quản lý mặt bằng đã được bàn giao theo quy định của pháp luật, trường hợp sau khi đã nhận bàn giao mặt bằng mà bên B để xảy ra lấn chiếm, tái chiếm thì bên B sẽ báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hỗ trợ, giải quyết theo quy định pháp luật.

Điều 10. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

1. Sau khi có bảo đảm thực hiện Hợp đồng, bên A có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục để giải tỏa bảo lãnh dự thầu cho bên B;

2. Chỉ đạo UBND huyện Đông Hưng thực hiện việc trích đo, trích lục khu đất; thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định;

3. Bàn giao mặt bằng khu vực dự án theo quy định tại hợp đồng.

4. Hỗ trợ, tạo điều kiện cho Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư, xây dựng, môi trường, đất đai....

5. Kiểm tra, theo dõi, đôn đốc quá trình thực hiện dự án của chủ đầu tư đảm bảo thời gian và tiến độ quy định tại hợp đồng.

6. Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 11. Yêu cầu thực hiện dự án

1. Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện dự án đảm bảo phù hợp với thiết kế được thẩm định, phê duyệt, tuân thủ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện dự án bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, pháp luật về môi trường và các quy định khác có liên quan.

3. Yêu cầu về bố trí đủ nguồn vốn thực hiện dự án: Sau khi được giao đất, Nhà đầu tư trúng thầu chịu trách nhiệm bố trí đủ vốn để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

4. Yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án: Thực hiện theo Điều 8 của Hợp đồng này.

Điều 12. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiến độ giao đất, điều kiện sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác và công trình có liên quan

1. Sau khi ký kết hợp đồng, bên mời thầu, Nhà đầu tư trúng thầu phối hợp với UBND huyện Đông Hưng thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Nghĩa vụ của Nhà đầu tư trúng thầu trong việc bảo đảm thu xếp nguồn vốn để thanh toán chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

a) Nhà đầu tư trúng thầu nộp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (M2) được đề xuất trong HSDT cho cơ quan quản lý nhà nước có chức năng căn cứ tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng. Không tính lãi vay đối với chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Trường hợp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt thấp hơn giá trị M2 thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước; trường hợp cao hơn giá trị M2 thì nhà đầu tư trúng thầu phải bù phần thiếu hụt, giá trị phần thiếu hụt được tính vào vốn đầu tư của dự án.

c) Nhà đầu tư trúng thầu sẽ được khấu trừ giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được duyệt vào tiền sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn lại theo phương án được duyệt chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

d) Trường hợp Nhà đầu tư trúng thầu chậm nộp chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của UBND huyện Đông Hưng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì ngoài việc giải quyết vi phạm theo các quy định tại Hợp đồng này Nhà đầu tư trúng thầu còn phải nộp thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm nộp và thời gian chậm nộp để thanh toán chi trả cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 93 Luật Đất đai năm 2013.

3. Các quy định về khai quật và xử lý các vật hóa thạch, cổ vật, công trình kiến trúc hoặc các hiện vật khác trong khu vực dự án:

Tất cả các hóa thạch, cổ vật, đồng tiền, đồ cổ hoặc các di vật khác hoặc các hạng mục địa chất hoặc khảo cổ được tìm thấy trong khu vực dự án sẽ được đặt dưới sự bảo quản và thẩm quyền của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải chú ý không cho người của mình hoặc người khác lấy đi hoặc làm hư hỏng các đồ vật tìm thấy này.

Khi phát hiện ra những đồ vật này, Bên B phải thông báo ngay cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hướng dẫn giải quyết.

Các bên trong hợp đồng này nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 13. Nộp ngân sách nhà nước M₃, tiền sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất.

1. Nộp ngân sách nhà nước M₃

a) Giá trị nộp ngân sách nhà nước M₃ (không bao gồm tiền sử dụng đất): 31.946.332.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi một tỷ, chín trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn đồng).

b) Tiến độ chuyển tiền:

- Sau khi Hợp đồng được ký kết, Bên A có trách nhiệm thông báo cho cơ quan Thuế về nghĩa vụ của Nhà đầu tư trúng thầu theo Hợp đồng để cơ quan thuế Thông báo việc nộp nghĩa vụ Tài chính của Nhà đầu tư trúng thầu. Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo của cơ quan Thuế, bên B phải nộp tối thiểu 70% số tiền do bên B đề nghị nộp ngân sách nhà nước (M₃) vào ngân sách nhà nước.

- Sau khi hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng, UBND huyện Đông Hưng gửi thông báo đến cơ quan Thuế và các bên của Hợp đồng. Cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo đến Nhà đầu tư trúng thầu về việc nộp số tiền còn lại mà bên B đề nghị nộp ngân sách nhà nước (M₃). Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan Thuế, bên B phải nộp số tiền còn lại mà bên B đề nghị nộp ngân sách nhà nước (M₃) vào ngân sách nhà nước.

2. Tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất

a) Sau khi được giao đất, Nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai. Tiền sử dụng đất mà Nhà đầu tư trúng thầu phải nộp được xác định tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Tiền sử dụng đất được xác định theo quy định của Luật đất đai; thời gian nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan Thuế.

c) Thời hạn sử dụng đất:

- Thời hạn sử dụng đất của Nhà đầu tư trúng thầu theo thời gian xây dựng và kinh doanh của dự án;

- Thời hạn sử dụng đất của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Nhà đầu tư trúng thầu là lâu dài.

Điều 14. Chi phí trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư

- Chi phí trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo Quyết định số 60/QĐ-SXD ngày 09/4/2019 của Sở Xây dựng Thái Bình về việc phê duyệt dự toán chi phí lựa chọn chủ đầu tư Dự án: Khu dân cư thôn Đà Giang, xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình là: 107.234.000 đồng

(Bằng chữ: Một trăm linh bảy triệu, hai trăm ba mươi tư nghìn đồng)

- Bên B có trách nhiệm nộp khoản chi phí trên theo quy định tại Thông tư số 08/2022/TT-BTC ngày 09/02/2022 của Bộ Tài chính quy định về quản lý, sử dụng các khoản thu, chi trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư.

Điều 15. Giao đất cho nhà đầu tư trúng thầu, bàn giao mặt bằng xây dựng

1. Sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu đất thực hiện dự án, việc giao đất cho nhà đầu tư trúng thầu thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

2. Tiến độ bàn giao mặt bằng xây dựng cho Nhà đầu tư trúng thầu.

Sau khi nhà đầu tư trúng thầu hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm bàn giao đất ngoài thực địa cho Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh.

Điều 16. Quản lý chất lượng công trình dự án

1. Nhà đầu tư trúng thầu chịu trách nhiệm bảo đảm chất lượng máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Nhà đầu tư trúng thầu tự xác định giá trị vốn đầu tư của dự án đầu tư sau khi dự án đầu tư đưa vào khai thác, vận hành.

3. Trong trường hợp cần thiết để bảo đảm thực hiện quản lý nhà nước về khoa học, công nghệ hoặc để xác định căn cứ tính thuế, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền yêu cầu thực hiện giám định độc lập giá trị vốn đầu tư, chất lượng và giá trị của máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ sau khi dự án đầu tư đưa vào khai thác, vận hành.

4. Nhà đầu tư trúng thầu phải chịu chi phí giám định trong trường hợp kết quả giám định dẫn đến làm tăng nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Điều 17. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường

1. Nhà đầu tư trúng thầu lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Nhà đầu tư trúng thầu chịu trách nhiệm về bảo đảm an toàn trong quá trình thực hiện dự án và thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và pháp luật có liên quan.

Điều 18. Bảo đảm thực hiện hợp đồng

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

1. Hình thức bảo đảm thực hiện Hợp đồng: Trước khi ký hợp đồng thực hiện dự án, bên B thực hiện nộp thư bảo lãnh do Ngân hàng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam phát hành theo quy định cho bên A để bảo đảm thực hiện hợp đồng dự án.

2. Giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng là: **600.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng)**

3. Thời hạn có hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng được tính kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực cho đến ngày hoàn thành Dự án là 40 (bốn mươi) tháng. Trong trường hợp gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng sẽ gia hạn bảo lãnh tương ứng.

4. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng cho Bên B cụ thể như sau: Bên A phải hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng cho bên B ngay sau khi hoặc không chậm hơn 30 ngày kể từ khi các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng.

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

a) Bên B từ chối thực hiện hợp đồng khi hợp đồng có hiệu lực (trừ trường hợp do lỗi của Bên A hoặc các trường hợp khác theo quy định của Hợp đồng này);

b) Bên B vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng dẫn đến hợp đồng bị chấm dứt;

c) Bên B không tiến hành lập dự án và thực hiện đầu tư dự án theo quy định và quy định của Hợp đồng này;

d) Bên 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;

đ) Bên B không thực hiện đầy đủ hoặc chậm nộp giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước (M_3) quá 30 ngày, chậm nộp kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho UBND huyện Đông Hưng quá 15 ngày;

e) Bên B chuyển nhượng dự án không đúng quy định của pháp luật và quy định tại Hợp đồng này.

Điều 19. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng

1. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng trong các trường hợp sau:

a) Do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết;

b) Do diện tích thực tế của dự án bị thay đổi so với diện tích theo quy hoạch được duyệt;

c) Khi có sự kiện bất khả kháng hoặc các sự cố công trình xây dựng xảy ra không do lỗi của bên B như quy định trong Hợp đồng này;

d) Các trường hợp quy định của Pháp luật có liên quan.

2. Các sửa đổi, bổ sung so với hợp đồng hoặc với bất kỳ phụ lục nào của hợp đồng này chỉ được thực hiện khi có văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và được ký kết bởi đại diện có thẩm quyền của các bên.

3. Các bên có thể lựa chọn việc sửa đổi, bổ sung theo hình thức ký kết một hợp đồng sửa đổi hoặc bổ sung phụ lục sửa đổi, bổ sung đối với Hợp đồng này

4. Trường hợp dự án được chấp thuận điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan trước khi sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án.

Điều 20. Chuyển nhượng dự án đầu tư

1. Nguyên tắc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng dự án:

a) Trong trường hợp bên B có nhu cầu chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án thì trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của dự án hay một phần dự án tuân thủ theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

b) Việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án không được ảnh hưởng đến mục tiêu, quy mô, tiêu chuẩn kỹ thuật, tiến độ thực hiện dự án và phải đáp ứng các điều kiện đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư, các điều kiện đã thỏa thuận tại hợp đồng dự án.

c) Thỏa thuận về việc nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng dự án phải được thỏa thuận lập thành văn bản ký kết giữa các bên trong hợp đồng dự án và bên nhận chuyển nhượng;

d) Trong mọi trường hợp, Bên nhận chuyển nhượng dự án phải kế thừa toàn bộ nghĩa vụ còn lại của Bên chuyển nhượng đã cam kết;

đ) Việc chuyển nhượng (*một phần hoặc toàn bộ dự án*) quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án đảm bảo tuân thủ Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

2. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án:

a). Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

- Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;

- Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;

- Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.

b) Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

c) Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

Điều 21. Vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng và cơ chế giải quyết

1. Vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng

a) Vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng theo quy định của Hợp đồng này mà không do sự kiện bất khả kháng hoặc các trường hợp được gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng hoặc lỗi của bên A gây ra mà không gia hạn thực hiện hợp đồng theo quy định.

b) Nhà đầu tư trúng thầu từ chối thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hội đồng này.

c) Bên B không thực hiện đúng, đầy đủ các thỏa thuận đã được ghi nhận trong hợp đồng mà không khắc phục theo yêu cầu của bên A;

d) Không thực hiện hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không có lý do chính đáng.

2. Cơ chế giải quyết

a) Nhà đầu tư trúng thầu vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng mà không do sự kiện bất khả kháng hoặc lỗi của bên A gây ra mà không gia hạn theo quy định, nếu chậm quá 03 tháng theo các tiến độ quy định tại Hợp đồng hoặc tiến độ được gia hạn, bên B sẽ chịu phạt 2% giá trị khối lượng công việc chậm tiến độ.

b) Bên B chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Hợp đồng này thì nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý Thuế.

Trường hợp Nhà đầu tư trúng thầu chậm nộp giá trị M_3 thì ngoài việc phải nộp đủ còn phải nộp tiền chậm nộp áp dụng như theo quy định của Luật quản lý thuế.

c) Trường hợp bên B không thực hiện đúng, đầy đủ các thỏa thuận đã được ghi trong hợp đồng/hoặc từ chối thực hiện hợp đồng khi hợp đồng có hiệu lực/hoặc vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng này, bên B sẽ không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định.

Điều 22. Các trường hợp thu hồi đất của nhà đầu tư trúng thầu

1. Bên B sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;

2. Bên B cố ý hủy hoại đất;

3. Đất được Nhà nước giao để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong Hợp đồng này kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư 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.

4. Thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của Pháp luật về đầu tư: Bên B được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, bên B được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật. Hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà bên B không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì bên A thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 23. Chấm dứt hợp đồng dự án

1. Chấm dứt Hợp đồng:

a) Hợp đồng được chấm dứt trong các trường hợp quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

b) Quyền lợi của các Bên khi chấm dứt Hợp đồng được giải quyết theo quy định của pháp luật;

c) Khi một trong số các trường hợp sau đây xảy ra, mỗi Bên có quyền đề nghị bằng văn bản đối với bên kia để giải quyết việc chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn:

- Một bên vi phạm ảnh hưởng lớn trong quá trình thực hiện hợp đồng này và không thể thương thảo hoặc không có hành động tích cực để sửa chữa khắc phục các vi phạm đó trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của bên kia về việc vi phạm và yêu cầu sửa chữa, khắc phục vi phạm;

- Bên B đang làm thủ tục tuyên bố phá sản theo quy định của pháp luật Việt Nam về phá sản doanh nghiệp, hoặc bị tuyên bố giải thể, dừng hoạt động hoặc bị tuyên bố giải thể, dừng hoạt động;

- Do xảy ra trường hợp bất khả kháng quy định tại Hợp đồng này.

d) Nếu bên B chậm nộp tiền sử dụng đất quá 06 tháng kể từ ngày có thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế, thì bên A sẽ báo cáo người có thẩm quyền chấm dứt hợp đồng;

đ) Trừ trường hợp xảy ra các sự kiện quy định tại Điều này, không bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn;

e) Khi xảy ra các trường hợp chấm dứt hợp đồng, các bên tiến hành thanh lý hợp đồng bằng văn bản. Việc thanh lý hợp đồng phải thực hiện xong trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày làm việc hoặc một thời hạn dài hơn do các bên thỏa thuận kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng của bất kỳ bên nào.

2. Trình tự thủ tục chấm dứt hợp đồng:

a) Các bên thực hiện theo trình tự, thủ tục dưới đây để chấm dứt hợp đồng:

- Bên dự định chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp quy định tại Điều này phải gửi thông báo bằng văn bản cho bên kia về dự kiến chấm dứt hợp đồng, trong đó xác định rõ căn cứ chấm dứt hợp đồng;

- Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận tại thời điểm đó, kể từ ngày của thông báo, các bên phải tổ chức cuộc họp với sự tham gia của đại diện có thẩm quyền của các bên về giải quyết các sự kiện chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp các bên đạt được thỏa thuận về việc thực hiện các công việc hoặc kế hoạch để giải quyết các sự kiện chấm dứt Hợp đồng, thông báo chấm dứt Hợp đồng này đương nhiên kết thúc;

- Trường hợp các bên không đạt được thỏa thuận hoặc thống nhất về việc giải quyết các sự kiện chấm dứt hợp đồng, bên dự kiến chấm dứt Hợp đồng có thể chấm dứt Hợp đồng bằng việc gửi thông báo chính thức tới bên kia và bên Ngân hàng về việc chấm dứt Hợp đồng này. Trong trường hợp đó, Hợp đồng sẽ được chấm dứt vào ngày thông báo đó hoặc ngày được xác định trong thông báo;

b) Khiếu nại đối với chấm dứt Hợp đồng: Các bên có quyền khiếu nại đối với các quyết định của bên kia liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo các quy định của pháp luật hiện hành;

c) Kể từ ngày bên A thông báo chấm dứt Hợp đồng hoặc bên B quyết định chấm dứt hợp đồng. Bên B có trách nhiệm bàn giao ngay toàn bộ dự án cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau khi thống nhất quyền và nghĩa vụ với bên A. Các bên có trách nhiệm thỏa thuận thống nhất quyền và nghĩa vụ trong việc chấm dứt Hợp đồng;

d) Hợp đồng này sẽ hết hiệu lực trong các trường hợp sau:

- Sau khi hết thời hạn Hợp đồng này;

- Các trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo quy định của Hợp đồng này.

3. Bồi thường hợp đồng:

a) Trong các trường hợp đặc biệt vì lợi ích quốc gia hoặc do thay đổi kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hoặc do các quyết định khác của Chính phủ và các trường hợp chấm dứt hợp đồng không thuộc quy định tại điểm b Điều này:

- UBND tỉnh có trách nhiệm bồi hoàn các chi phí theo quy định mà bên B đã thực hiện đối với dự án cho đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng của bên B, UBND tỉnh có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ chi phí mà bên B đã thực hiện đối với dự án của Hợp đồng này cho bên B theo quy định của pháp luật. Nếu quá thời hạn thanh toán các chi phí của Bên B sẽ được tính lãi theo lãi suất ngân hàng Nhà nước;

- Các nhà thầu được ưu tiên tiếp tục tham gia dự án trên cơ sở Hợp đồng ký với đơn vị mới tiếp nhận dự án (nếu có) hoặc theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm phát sinh vấn đề này.

b) Do lỗi của bên B:

- UBND tỉnh được quyền lựa chọn bên B khác để thay thế bên B thực hiện Dự án theo các quy định của pháp luật;

- Bên B chịu mọi chi phí khắc phục hậu quả do lỗi của mình dẫn đến chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn và không được bồi thường thiệt hại;

- Trường hợp có bên B khác thay thế bên B, bên A thuê sẽ một đơn vị tư vấn trung gian kiểm tra, tính toán cụ thể giá trị của bên B và bên B mới tiếp nhận toàn bộ các quyền, nghĩa vụ của bên B, kể cả các hợp đồng bên B đã ký với các nhà thầu để thực hiện dự án này.

Điều 24. Pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng dự án và các hợp đồng có liên quan

Việc lập, giải thích, thực hiện và chấm dứt Hợp đồng này được điều chỉnh bởi hệ thống Pháp luật Việt Nam.

Tất cả các vấn đề liên quan đến giải thích, thực hiện, vi phạm, thiệt hại và giải quyết tranh chấp theo hợp đồng này được điều chỉnh bởi hệ thống pháp luật Việt Nam.

Điều 25. Giải quyết tranh chấp

Khi có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên sẽ giải quyết bằng biện pháp thương lượng.

Trường hợp thương lượng không có kết quả thì có thể đưa vụ việc giải quyết tại tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam. Quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc đối với các bên.

Điều 26. Các sự kiện bất khả kháng và nguyên tắc xử lý

1. Các sự kiện bất khả kháng và nguyên tắc xác định sự kiện bất khả kháng

Trường hợp bất khả kháng là trường hợp xảy ra sau khi ký hợp đồng này do những sự kiện có tính bất thường và nằm ngoài tầm kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng như: thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn, bạo động, bạo loạn, chiến tranh, dịch bệnh, những sự thay đổi trong chính sách, pháp luật của nhà nước mà các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép.

2. Quy định về quyền, nghĩa vụ của mỗi Bên khi xảy ra sự kiện bất khả kháng

Nếu xảy ra trường hợp bất khả kháng, việc một Bên không thực hiện được hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này sẽ không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Tuy nhiên trong vòng 7 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng phải gửi ngay thông báo đến cho bên kia khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện nghĩa vụ hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng do trường hợp bất khả kháng gây ra. Sau đó, các Bên sẽ thường xuyên trao đổi để thực hiện các biện pháp khắc phục hoặc giảm nhẹ hậu quả của sự kiện bất khả kháng.

Điều 27. Ưu đãi và bảo đảm đầu tư

1. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

- a) Dự án chỉ được hưởng các chính sách ưu đãi đầu tư khi thực hiện đầy đủ các thủ tục về ưu đãi theo quy định;
- b) Bên B được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành;
- c) Hàng hóa nhập khẩu để thực hiện Dự án của bên B được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu;
- d) Các ưu đãi khác phù hợp với quy định của pháp Luật đầu tư.

2. Đảm bảo đầu tư (đảm bảo về vốn tài sản):

- a) Vốn đầu tư và tài sản của bên B không bị quốc hữu hóa;
- b) Trong trường hợp cần thiết phải trưng mua, trưng dụng tài sản của bên B thì Nhà nước đảm bảo thanh toán hoặc bồi thường tài sản và vốn của bên B theo quy định của Luật đầu tư hoặc theo các điều kiện thỏa thuận khác giữa các bên;
- c) Việc đảm bảo về vốn tài sản còn được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 28. Điều khoản chung

1. Các bên cam kết thực hiện đúng các nội dung trong Hợp đồng này theo nguyên tắc thỏa thuận, bình đẳng và tuân thủ pháp luật. Trường hợp có sự thay đổi nội dung Hợp đồng, các bên trao đổi, bàn bạc thống nhất và điều chỉnh Hợp đồng cho phù hợp.

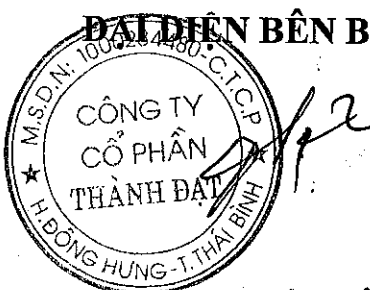
Những nội dung chưa được thỏa thuận hoặc đã thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng trong quá trình triển khai thực hiện phát hiện trái với quy định của pháp luật thì các bên phải thực hiện theo quy định của pháp luật; trường hợp cần thiết các bên phải ký Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng.

2. Bất kỳ sự sửa đổi, bổ sung nào về các điều khoản của Hợp đồng 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 tách rời của Hợp đồng này.

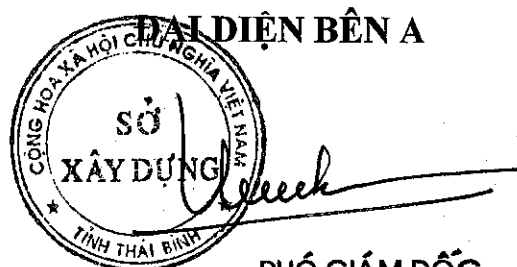
3. Hai bên đảm bảo rằng cá nhân ký kết Hợp đồng thay mặt cho mỗi bên là người có đủ thẩm quyền để ký vào Hợp đồng.

4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

5. Hợp đồng này bao gồm 20 trang, được lập thành 14 bản có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 07 bản, Bên B giữ 07 bản./.



GIÁM ĐỐC
Phạm Văn Chiến 20



PHÓ GIÁM ĐỐC
Phạm Việt Anh

