

HỢP ĐỒNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Mục này hướng dẫn các nội dung cơ bản của hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất để Bên mời thầu xây dựng Dự thảo hợp đồng trong hồ sơ mời thầu. Căn cứ quy mô, tính chất của dự án, Bên mời thầu chỉnh sửa, bổ sung các nội dung dưới đây để xây dựng Dự thảo hợp đồng cho phù hợp.

1. Căn cứ ký kết hợp đồng

Tại Mục này liệt kê các văn bản pháp lý làm căn cứ ký kết hợp đồng thực hiện dự án, bao gồm:

- Các Luật, Nghị định và Thông tư hướng dẫn liên quan đến việc triển khai dự án đầu tư có sử dụng đất;
- Các quyết định phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất liên quan đến dự án;
- Các quyết định, văn bản của cấp có thẩm quyền trong giai đoạn tổ chức lựa chọn nhà đầu tư;
- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Các Bên ký kết hợp đồng dự án

Tại Mục này ghi thông tin về cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư ký kết hợp đồng dự án như sau:

a) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền

- Tên Cơ quan nhà nước có thẩm quyền: _____
- Người đại diện (họ và tên, chức vụ): _____
- Địa chỉ: _____
- Điện thoại: _____ fax: _____

b) Nhà đầu tư

- Tên nhà đầu tư: _____ [tên tiếng Việt, tiếng Anh và tên viết tắt, (nếu có), trường hợp nhà đầu tư liên danh phải ghi đầy đủ thông tin của từng thành viên liên danh]
- Người đại diện theo pháp Luật (họ và tên, chức vụ): _____
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: _____
- Địa chỉ: _____
- Điện thoại: _____ fax: _____

3. Giải thích từ ngữ

Bên mời thầu giải thích các thuật ngữ, khái niệm cơ bản được sử dụng phù hợp với quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP pháp Luật về đất đai hiện hành, các quy định của pháp Luật khác có liên quan và ngữ cảnh cụ thể của hợp đồng dự án, có thể bao gồm:

- Các thuật ngữ, khái niệm liên quan đến tính pháp lý của dự án (dự án; ngày hợp đồng có hiệu lực, ngày làm việc; sự kiện bất khả kháng....);
- Các thuật ngữ, khái niệm liên quan đến các bên tham gia thực hiện dự án (cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cơ quan nhà nước khác, nhà đầu tư....);
- Các thuật ngữ, khái niệm liên quan đến nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư (tổng chi phí thực hiện dự án, chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng giá trị nộp ngân sách nhà nước; tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...);
- Các thuật ngữ, khái niệm liên quan đến lĩnh vực đặc thù của dự án (nếu có).

4. Thời gian thực hiện hợp đồng

Thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực đến thời điểm các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng (bao gồm: hoàn thành ứng trước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; nộp ngân sách nhà nước; xây dựng công trình theo đúng các nội dung đã ký kết).

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

Tại Mục này nêu rõ các mục tiêu của dự án (các hạng mục công trình chính...); vị trí, diện tích và công năng của khu đất; quy mô dự án; phạm vi địa giới hành chính của khu đất để thực hiện dự án; tổng chi phí thực hiện dự án.

6. Trách nhiệm của nhà đầu tư

Các trách nhiệm của nhà đầu tư có thể được quy định trong hợp đồng bao gồm:

- Tuân thủ cam kết bố trí vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng theo tiến độ trong phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được phê duyệt;
- Tuân thủ cam kết nộp ngân sách nhà nước theo giá trị, thời gian tại hợp đồng này;
- Thu xếp nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng tiến độ theo quy định tại hợp đồng;
- 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;
- Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

7. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Các trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể được quy định trong hợp đồng bao gồm:

- Bàn giao mặt bằng khu vực dự án theo tiến độ quy định tại hợp đồng.
- Hỗ trợ và tạo Điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư thực hiện dự án, bao gồm các thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư, xây dựng và đất đai (giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,...).
- Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

8. Bảo đảm thực hiện hợp đồng

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

- Hình thức: _____ [Căn cứ kết quả thương thảo, hoàn thiện hợp đồng, ghi hình thức bảo đảm thực hiện hợp đồng theo hình thức thư bảo lãnh do Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam phát hành hoặc theo hình thức đặt cọc bằng Séc].
- Giá trị: _____ [ghi giá trị của bảo đảm thực hiện hợp đồng].
- Thời gian hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng là: _____ [ghi thời gian có hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực cho đến ngày công trình được hoàn thành hoặc ngày các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng].
- Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng cho nhà đầu tư ngay sau khi hoặc không chậm hơn _____ ngày kể từ khi các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng.

Nhà đầu tư không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp sau đây:

- a) Từ chối thực hiện hợp đồng khi hợp đồng có hiệu lực;
- b) Vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng;

c) 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.

9. Bồi thường, giải phóng mặt bằng

Tại Mục này quy định tiến độ, trách nhiệm và nghĩa vụ của các Bên trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp Luật về đất đai, pháp Luật khác có liên quan.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư thỏa thuận cho nhà đầu tư thu xếp nguồn vốn để ứng trước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (bao gồm hỗ trợ, tái định cư, nếu có) theo đề xuất trong hồ sơ dự thầu (M_2).

Nguyên tắc xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng nhà đầu tư ứng trước bao gồm:

- Trường hợp trong quá trình thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng thực tế (bao gồm hỗ trợ, tái định cư, nếu có) thấp hơn mức M_2 thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước; trường hợp cao hơn mức M_2 thì nhà đầu tư phải bù phần thiếu hụt để đảm bảo đáp ứng đủ chi phí cho việc thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Nhà đầu tư sẽ được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (bao gồm 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.

10. Nộp ngân sách nhà nước

Tại Mục này quy định tiến độ, giá trị nộp ngân sách nhà nước; trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cam kết nộp ngân sách nhà nước. Quy trình, thủ tục nộp ngân sách thực hiện theo quy định pháp Luật về ngân sách.

11. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; thời hạn sử dụng đất

Tại Mục này quy định:

- Giá trị, cách thức nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo quy định của pháp Luật về đất đai (theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng trên thực địa).

- Thời hạn sử dụng đất theo quyết định giao đất, hợp đồng cho thuê đất tại thời điểm nhà đầu tư được bàn giao đất.

12. Bàn giao mặt bằng xây dựng

Tại Mục này quy định về Điều khoản bàn giao mặt bằng xây dựng. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải giao quyền sử dụng khu vực dự án, bàn giao mặt bằng xây dựng cho nhà đầu tư vào ngày theo thỏa thuận. Trường hợp mặt bằng xây dựng chưa được bàn giao thì được xem là gây chậm trễ và sẽ được xác định là một sự kiện bồi thường theo thỏa thuận giữa các Bên.

13. Yêu cầu thực hiện dự án

Tại Mục này nêu rõ:

- Các yêu cầu về thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt; yêu cầu 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.

- Yêu cầu bố trí đủ vốn để thực hiện dự án.

- Yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án (bao gồm các nội dung về thời gian xây dựng công trình và thời gian khai thác dự án) và các trường hợp và Điều kiện được phép Điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện dự án.

14. Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án

Tại Mục này quy định về việc phát hiện cổ vật tại khu vực dự án, quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với các hiện vật này. 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 là tài sản của Nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Nhà đầu tư không cho người của mình hoặc người khác lấy làm hư hỏng cổ vật được phát hiện. Nhà đầu tư phải thông báo ngay cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc phát hiện này để giải quyết theo quy định của pháp Luật.

15. Quản lý chất lượng công trình

Tại Mục này quy định nội dung; tiêu chuẩn chất lượng; quyền và nghĩa vụ các Bên trong việc quản lý chất lượng công trình theo quy định của pháp Luật về xây dựng.

16. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường

Tại Mục này quy định:

- Nội dung; tiêu chuẩn về môi trường và an toàn; quyền và nghĩa vụ của các Bên trong việc thực hiện các biện pháp để bảo đảm an toàn trong quá trình thực hiện dự án và thực hiện các yêu cầu về bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường theo các quy định có liên quan của pháp Luật về bảo vệ môi trường.
- Nhà đầu tư 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.

17. Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án

Tại Mục này nêu chi tiết các Điều kiện cho phép nhà đầu tư chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng, pháp Luật khác có liên quan. Trong mọi trường hợp, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án phải kế thừa toàn bộ nghĩa vụ còn lại của nhà đầu tư chuyển nhượng đã cam kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

18. Ưu đãi, hỗ trợ và bảo đảm đầu tư (nếu có)

Tại Mục này liệt kê các ưu đãi, hỗ trợ bảo đảm đầu tư, bao gồm:

- Các ưu đãi đầu tư phù hợp với quy định của pháp Luật đầu tư;
- Các ưu đãi, bảo đảm đầu tư đặc thù của ngành, lĩnh vực hoặc của địa phương.

19. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng

Tại Mục này quy định các nội dung sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án được thỏa thuận giữa các Bên, bao gồm: Điều kiện, trình tự thủ tục sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án.

Nội dung sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án phải được đàm phán, ký kết phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng. Trường hợp nội dung sửa đổi, bổ sung hợp đồng dẫn đến thay đổi các nội dung trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì nhà đầu tư thực hiện thủ tục Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp Luật về đầu tư.

20. Sự kiện bất khả kháng

Tại Mục này quy định về các trường hợp bất khả kháng; nguyên tắc xác định sự kiện bất khả kháng; trình tự giải quyết sự kiện bất khả kháng; quyền và nghĩa vụ mỗi Bên, chia sẻ giữa các Bên khi xảy ra sự kiện bất khả kháng trong từng trường hợp; các Điều kiện được miễn trừ trách nhiệm theo hợp đồng khi dự án xảy ra sự kiện bất khả kháng phù hợp với quy định của pháp Luật dân sự, pháp Luật thương mại.

21. Vi phạm hợp đồng dự án

Tại Mục này quy định các sự kiện vi phạm hợp đồng của các Bên, thời gian, biện pháp khắc phục vi phạm hợp đồng; trình tự, thủ tục, quyền và nghĩa vụ các Bên khi chấm dứt hợp đồng dự án. Các sự kiện vi phạm hợp đồng có thể bao gồm sự kiện vi phạm của nhà đầu tư và sự kiện vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

22. Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn

Tại Mục này quy định:

- Các trường hợp có thể dẫn tới việc chấm dứt hợp đồng do vi phạm của nhà đầu tư, vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Thủ tục chấm dứt hợp đồng: Nội dung, thời hạn để khắc phục một sự kiện vi phạm (trước khi một bên dự án được phép chấm dứt hợp đồng).
- Thủ tục thông báo chấm dứt, thanh lý hợp đồng.

23. Giải quyết tranh chấp

Tại Mục này quy định về các hình thức giải quyết tranh chấp, các trường hợp áp dụng; trách nhiệm, nghĩa vụ tài chính phải bồi hoàn giữa các Bên khi xử lý tranh chấp; Luật áp dụng khi giải quyết tranh chấp.

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

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng với nhà đầu tư nước ngoài thì tại Mục này phải quy định tranh chấp được giải quyết thông qua trọng tài hoặc tòa án Việt Nam hoặc hội đồng trọng tài do các Bên thỏa thuận thành lập.

24. Thu hồi đất do vi phạm pháp Luật về đất đai

Đất được Nhà nước giao, cho thuê 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 dự án đầu tư 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 nhà 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, 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 nhà 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.

25. Những nội dung khác

Căn cứ quy mô, tính chất, lĩnh vực dự án, tại Mục này quy định các nội dung khác được các Bên thỏa thuận với Điều kiện không trái với quy định của pháp Luật (quy định về chế độ báo cáo, bảo mật thông tin và các vấn đề khác).

26. Các phụ lục và tài liệu kèm theo

Tại Mục này liệt kê các phụ lục, văn bản, tài liệu kèm theo do các Bên thỏa thuận phù hợp với lĩnh vực, quy mô, tính chất và yêu cầu thực hiện dự án.

27. Bảo mật

Tại Mục này nêu rõ phạm vi thông tin cần bảo mật và trách nhiệm của các bên trong việc bảo mật thông tin.

Nguồn: Thông tư 09/2021/TT-BKHĐT