

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

Lục Ngạn, ngày 20 tháng 3 năm 2022

HỢP ĐỒNG
DỰ ÁN ĐẦU TƯ SỬ DỤNG ĐẤT

SỐ: 01/HĐ-DADGSDD

DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ MỚI TRẦN PHÚ,
HUYỆN LỤC NGẠN (GIAI ĐOẠN 1)

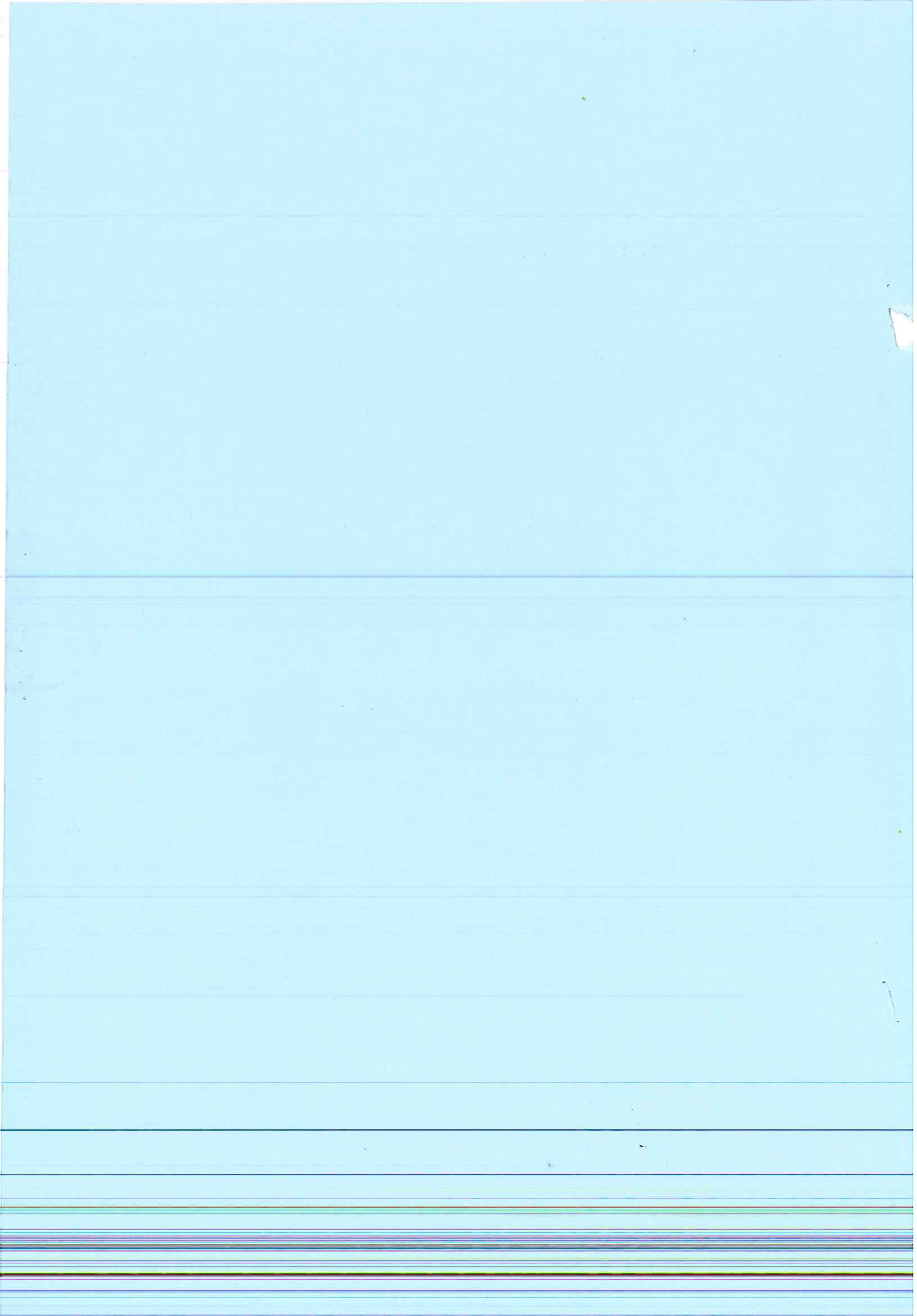
GIỮA

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN

VÀ

LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI PHƯỚC BẮC GIANG, CÔNG
TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ ĐỊA ỐC ĐẤT XANH MIỀN BẮC, CÔNG TY
TNHH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI NAM HÀ NỘI

LỤC NGẠN, NĂM 2022



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

Lục Ngạn, ngày 20 tháng 3 năm 2022

HỢP ĐỒNG
DỰ ÁN ĐẦU TƯ SỬ DỤNG ĐẤT

SỐ: 01/HĐ-DADGSDD

DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ MỚI TRẦN PHÚ,
HUYỆN LỤC NGẠN (GIAI ĐOẠN 1)

GIỮA

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN

VÀ

LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI PHƯỚC BẮC GIANG, CÔNG
TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ ĐỊA ỐC ĐẤT XANH MIỀN BẮC, CÔNG TY
TNNH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI NAM HÀ NỘI

LỤC NGẠN, NĂM 2022

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

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

HỢP ĐỒNG
BƯỞI ĐÀU TƯ VÀ BỔNG DẤT

Số: 01/HD-BĐĐT

ĐẠI LÃNH KINH ĐOẠI MỚI TRẦN VĂN
HUYỀN (TÊN NGƯỜI KẾT QUẢN)

CHỖ

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NGUYÊN

VÀ

LIÊN DẠNG CÔNG TY CỔ PHẦN BÀI THUỐC BẮC GIANG, CÔNG
TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ Ô TÔ BẮC GIANG, CÔNG TY
THƯƠNG VỤ THUỐC MẠI NAM BẮC

I. CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24/11/2015; Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Luật Giá ngày 20/6/2012; Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Xây dựng số 50 ngày 18/6/2014, Luật xây dựng số 62 ngày 13/07/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của luật xây dựng; Luật Sửa đổi bổ sung, một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Doanh nghiệp năm 2014; Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Luật Ngân sách nhà nước năm 2015; Luật Quản lý sử dụng tài sản công năm 2017;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: Số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2014/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/ TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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; Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016;

Căn cứ Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 04/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1);

Căn cứ Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và quản lý trật tự giao thông, xây dựng, môi trường huyện Lục Ngạn quản lý tại thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn;

Căn cứ Quyết định số 1549/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1);

Căn cứ Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 22/02/2022 của UBND huyện Lục Ngạn về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1).

Căn cứ Quyết định số 1020a/QĐ-UBND ngày 18/3/2022 của Chủ tịch UBND huyện Lục Ngạn về việc ủy quyền ký kết hợp đồng đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1).

Căn cứ Biên bản thương thảo Hợp đồng dự án có sử dụng đất Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1) giữa Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn và Liên danh Công ty Cổ phần Đại Phước Bắc Giang, Công ty cổ phần dịch vụ và địa ốc Đất xanh Miền Bắc, Công ty TNHH Dịch vụ và thương mại Nam Hà Nội.

II. CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Hôm nay, ngày 20 tháng 3 năm 2022, tại Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, chúng tôi gồm các Bên dưới đây:

1. CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN (Bên A): Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn (là cơ quan được UBND tỉnh Bắc Giang ủy quyền ký kết và quản lý thực hiện Hợp đồng với nhà đầu tư theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh)

- Đại diện: Ông **Nguyễn Văn Hải** - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện Lục Ngạn.
- Địa chỉ: Thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.
- Văn bản ủy quyền ký kết và thực hiện hợp đồng dự án: Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn Nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

2. NHÀ ĐẦU TƯ (Bên B): Liên danh Công ty Cổ phần Đại Phước Bắc Giang, Công ty cổ phần dịch vụ và địa ốc Đất xanh Miền Bắc, Công ty TNHH Dịch vụ và thương mại Nam Hà Nội.

2.1. Thành viên đứng đầu liên danh: Công ty Cổ phần Đại Phước Bắc Giang.

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động: Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
- Mã số thuế: 2400831411.
- Địa chỉ: số 17, đường Bàng Bá Lân, phường Dĩnh Kế thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- Điện thoại: 0925300000 Fax:
- Email: tapdoandaiphuoc@gmail.com
- Người đại diện theo pháp Luật: Ông Nguyễn Đình Đề.
- Chức vụ: Tổng Giám đốc

2.2. Thành viên thứ hai liên danh: Công ty cổ phần dịch vụ và địa ốc Đất xanh Miền Bắc

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động: Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
- Mã số thuế: 0104794967.
- Địa chỉ: T18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 0462638181 Fax: 0462688811.
- Người đại diện theo pháp Luật: Vũ Cương Quyết
- Chức vụ: Tổng Giám đốc.

2.2. Thành viên thứ ba liên danh: Công ty TNHH Dịch vụ thương mại Nam Hà Nội.

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động: Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam

lbb

- Mã số thuế: 0105456174.
- Địa chỉ: Thôn Quất Lâm, xã Quất Động, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024 33766604.
- Người đại diện theo pháp Luật: **Nguyễn Anh Tuấn**
- Chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên
(Bên A, Bên B sau đây gọi chung là “các Bên” hoặc “hai Bên”, gọi riêng là Bên).

III. NỘI DUNG HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Các Bên thống nhất ký kết Hợp đồng thực hiện dự án sử dụng đất Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1) với những nội dung chính như sau:

Điều 1. Mục đích của Hợp đồng dự án

Hợp đồng dự án là thỏa thuận giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) về quyền và nghĩa vụ của mỗi Bên trong việc thực hiện các quy định tại Hợp đồng dự án, quy định của Quyết định 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang và các văn bản pháp luật khác có liên quan và 1549/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

- 2.1. “Người có thẩm quyền” là Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang.
- 2.2. “Bên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất” là Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn.
- 2.3. “Nhà đầu tư”, “tổ chức trúng đấu giá” là **Liên danh Công ty Cổ phần Đại Phước Bắc Giang, Công ty cổ phần dịch vụ và địa ốc Đất xanh Miền Bắc, Công ty TNHH Dịch vụ và thương mại Nam Hà Nội.**
- 2.4. “Hồ sơ trúng đấu giá” là toàn bộ tài liệu sử dụng cho đấu giá, bao gồm các yêu cầu cho dự án làm căn cứ pháp lý cho nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đấu giá và hồ sơ sử dụng cho tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư, làm căn cứ đàm phán và ký kết Hợp đồng.
- 2.5. “Hồ sơ tham gia đấu giá” là toàn bộ tài liệu được nhà đầu tư chuẩn bị và nộp cho tổ chức đấu giá để đề xuất thực hiện dự án.
- 2.6. “Tài sản đấu giá” là quyền sử dụng đất ở đô thị, nhà nước có thu tiền sử dụng đất cho tổ chức trúng đấu giá để thực hiện dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1).

2.6. “Ngày” được hiểu là ngày dương lịch và tháng dương lịch.

2.7. “Luật” là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. 

2.8. “Rủi ro” là nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện Hợp đồng.

2.9. “Bất khả kháng” là một sự kiện rủi ro xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được khi ký kết Hợp đồng xây dựng và không thể khắc phục được khi nó xảy ra mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như: Thiên tai, sự cố môi trường, hỏa hoạn, dịch bệnh và các yếu tố bất khả kháng khác,...

Điều 3. Ngôn ngữ

Ngôn ngữ sử dụng của Hợp đồng là Tiếng Việt.

Điều 4. Tài sản đấu giá là quyền sử dụng 5.075,79 m² đất ở đô thị (gồm Đất ở liền kề không xây thô thuộc phân lô LK-14 với tổng diện tích 2.802,0m²; Đất và nhà ở có xây thô: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 19 căn nhà với quy mô chiều cao 05 tầng thuộc phân lô LK-14 với tổng diện tích đất xây dựng 2.273,79 m². Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho tổ chức trúng đấu giá để thực hiện dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1).

Địa chỉ thửa đất: thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang;

Giá trúng đấu giá: **72.865.000.000 đồng** (Bảy mươi hai tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Thời hạn nộp tiền, phương thức nộp tiền: Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp tiền sau 30 ngày kể từ ngày 22/02/2022, tại Kho bạc nhà nước huyện Lục Ngạn.

Điều 5. Địa điểm thực hiện dự án và diện tích sử dụng đất giao thực hiện dự án

5.1. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

5.2. Diện tích sử dụng đất dự kiến giao để thực hiện dự án là 11.600 m² (gồm: phần diện tích 5.075,79 m² đất ở và đất hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội là 5.835,01 m² và Đất cây xanh là 701,8 m² đã được chuyển mục đích tại Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang); có các chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

+ Đất ở: Diện tích 5.075,79 m², chia thành 41 lô đất ở liền kề (Xây thô hoàn thiện mặt tiền 19 căn, mỗi căn xây 05 tầng tại các các lô đất tiếp giáp với mặt đường Trần Phú; tổng diện tích đất xây dựng 2.273,79 m², tổng diện tích sàn xây dựng 9.095 m²; Đất ở liền kề không xây thô: Bao gồm 22 lô từ lô số 20 đến lô số 41 thuộc phân lô LK-14 với tổng diện tích 2.802,0 m²).

+ Đất không thu tiền sử dụng đất để đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đất cây xanh theo quy hoạch đã được phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là: 6.536,81m².

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

Bên A giao cho Bên B thực hiện việc đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1), cụ thể như sau: 

6.1. Mục tiêu: Đầu tư Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1) hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích khoảng 1,16/39,7ha theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 để tạo cơ sở hình thành một khu đô thị mới đồng bộ, hiện đại; đáp ứng nhu cầu đất ở, nhà ở cho nhân dân trong khu vực và hoàn thiện cơ sở hạ tầng cho khu vực trung tâm thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn.

6.2. Công năng dự án: Là Khu đô thị bao gồm các chức năng: Nhà ở liên kề; và khu đất cây xanh công cộng, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật....

6.3. Quy mô đầu tư dự án:

Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi 1,16ha/39,7ha nằm trong quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 và xây thô hoàn thiện mặt tiền 19 căn nhà tại các lô đất tiếp giáp với mặt đường Trần Phú, cụ thể:

- Phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; hệ thống thoát nước mặt, thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh trên hè đường; cây xanh cách ly, cảnh quan;

- Phần nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 19 căn, mỗi căn xây 05 tầng tại các lô đất tiếp giáp với mặt đường Trần Phú; tổng diện tích đất xây dựng 2.273,79 m², tổng diện tích sàn xây dựng 9.095 m².

- Đất ở liền kề không xây thô: Bao gồm 22 lô từ lô số 20 đến lô số 41 thuộc phân lô LK-14 với tổng diện tích 2.802,0m².

6.4. Phạm vi địa giới hành chính của khu đất: Tọa độ mốc giới khu đất cụ thể theo Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang. Ranh giới khu đất thực hiện dự án:

- + Phía Bắc: Giáp khu dân cư;
- + Phía Nam: Giáp đường Lê Duẩn;
- + Phía Đông: Giáp khu dân cư Lê Duẩn;
- + Phía Tây: Giáp đường Trần Phú.

6.5. Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án theo Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 04/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: **48.408.932.000** đồng (*Bốn mươi tám tỷ bốn trăm linh tám triệu chín trăm ba mươi hai nghìn đồng*).

Điều 7. Yêu cầu, thời gian thực hiện dự án

7.1. Yêu cầu thực hiện dự án

- Việc 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.

- Bố trí đủ vốn để thực hiện dự án.

7.2. Thời gian thực hiện Hợp đồng dự án: Thời gian hoạt động của dự án không quá 03 năm, trong đó hoàn thành các thủ tục và thi công xây dựng xong trước quý I/2023, thời gian kinh doanh phần đất ở phân lô bán nền, nhà ở xây thô không quá thời gian hoạt động của dự án kể từ ngày đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật hiện hành.

Tiến độ thực hiện chi tiết:

+ Căn cứ vào thời gian thực hiện hợp đồng, bên B phải lập bản tiến độ thực hiện đầu tư dự án chi tiết để gửi cho bên A trong vòng 30 ngày, kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực và cam kết thực hiện đúng tiến độ đề ra. Bản tiến độ thực hiện đầu tư bao gồm: Trình tự thực hiện công việc và thời gian dự tính cho mỗi công việc của dự án.

+ Nếu bản tiến độ thực hiện đầu tư do bên B lập không phù hợp với hợp đồng thì Bên A sẽ thông báo cho bên B trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận được bản tiến độ của bên B. Bên B phải chỉnh sửa bản tiến độ cho phù hợp với hợp đồng theo yêu cầu của bên A. Bản tiến độ được bên A thống nhất là cơ sở để bên A kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện đầu tư của bên B.

+ Trong quá trình thực hiện dự án, nếu phát sinh những tình huống có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện đầu tư dự án của bên B, 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, bên B phải lập và nộp cho bên A một bản tiến độ thực hiện đầu tư sửa đổi phù hợp.

7.3. Gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng:

Bên A và Bên B sẽ đàm phán sơ bộ và báo cáo người có thẩm quyền quyết định về việc gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng trong các trường hợp sau:

- Do ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng;
- Do chậm bàn giao mặt bằng khu đất thực hiện dự án;
- Được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án;
- Các trường hợp đặc biệt khác được người có thẩm quyền quyết định.

Điều 8. Quyền, trách nhiệm của nhà đầu tư

8.1. Quyền của Nhà đầu tư:

Quyền của Nhà đầu tư được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Chủ đầu tư chỉ được phép sử dụng, kinh doanh, chuyển nhượng theo quy định 41 lô đất ở liền kề thuộc phân lô LK-14 với tổng diện tích là 5.075,79m² (trong đó có 19 lô đất ở có xây thô hoàn thiện mặt tiền với tổng diện tích đất xây dựng

2.273,79m²; 22 lô từ lô số 20 đến lô số 41 thuộc phân lô LK-14 với tổng diện tích 2.802,0m²) khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

8.2. Trách nhiệm của nhà đầu tư:

- Thu xếp nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng tiến độ theo quy định tại Hợp đồng.

- Thực hiện đầu tư dự án theo đúng quy hoạch được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang;

- Thực hiện các thủ tục lập dự án đầu tư xây dựng theo hướng dẫn của sở Xây dựng;

- Thực hiện đúng các quy định của nhà nước về quản lý sử dụng đất đai, bảo đảm an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường, đô thị, quy hoạch, xây dựng và các quy định về đầu tư xây dựng trong khu dân cư, khu đô thị khi triển khai thực hiện dự án.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng đầu tư xây dựng dự án.

- Nhà đầu tư chuyển giao cho nhà nước đất và công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 trên diện tích khoảng 1,16 ha, bao gồm: San nền, đường giao thông; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng; thông tin liên lạc; cây xanh hè đường; cây xanh cách ly, cảnh quan.

Điều 9. Trách nhiệm của UBND huyện Lục Ngạn

Các trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

- Bàn giao mặt bằng khu vực dự án theo tiến độ quy định tại Hợp đồng: Bên A có trách nhiệm chỉ đạo đơn vị chức năng của huyện phối hợp chính quyền địa phương (nơi thực hiện dự án) tổ chức bàn giao mặt bằng cho Bên B tương ứng với kế hoạch và tiến độ thực hiện dự án của chủ đầu tư.

- 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.

- Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

Điều 10. Giao đất cho nhà đầu tư, bàn giao mặt bằng xây dựng

Bên A phải bàn giao mặt bằng xây dựng khu vực dự án cho Bên B đảm bảo theo quy định và đúng tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt.

Điều 11. Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án

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.

Điều 12. Quản lý chất lượng công trình

1. Bên B phải tổ chức thực hiện dự án theo đúng các tiêu chuẩn quy chuẩn kỹ thuật đã được nêu trong hồ sơ trúng đấu giá, thẩm định dự án của cơ quan QLNN các cấp đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định của nhà nước về quản lý chất lượng công trình.

Trong quá trình thi công xây dựng công trình, Bên B phải tổ chức triển khai các thủ tục về quản lý dự án đầu tư, quản lý chất lượng công trình xây dựng theo quy định tại Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/02/2021 của Chính phủ hướng dẫn một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng, thi công xây dựng công trình và bảo trì công trình xây dựng;

Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang và các quy định hiện hành có liên quan.

Bên B ký hợp đồng gói thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng của huyện Lục Ngạn để thực hiện giám sát thi công đối với các công trình chuyển giao cho Nhà nước đã được xác định trong nội dung dự án.

Nhà đầu tư chịu sự quản lý chất lượng công trình của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, theo quy định và tự chịu trách nhiệm về chất lượng đầu tư công trình dự án.

2. Bên B giao hồ sơ cho Bên A:

- 02 bộ hồ sơ bản sao dự án được phê duyệt (bao gồm Thuyết minh + Bản vẽ + Văn bản pháp lý của dự án) và 01 file dữ liệu bản mềm (Phần bản vẽ được lưu dưới 02 dạng file dwg, pdf), gửi cho Bên A thông qua Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Lục Ngạn;

- 02 bộ hồ sơ bản sao thiết kế Bản vẽ thi công – dự toán được duyệt và 01 file dữ liệu bản mềm (Phần bản vẽ được lưu dưới 02 dạng file dwg, pdf), gửi cho Bên A thông qua Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Lục Ngạn.

Điều 13. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường

Nhà đầu tư thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

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.

Điều 20. Pháp luật điều chỉnh quan hệ Hợp đồng dự án và các Hợp đồng có liên quan

Luật áp dụng để điều chỉnh quan hệ Hợp đồng dự án và các Hợp đồng có liên quan đến việc thực hiện dự án là pháp luật của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 21. Giải quyết tranh chấp

1. Giải quyết tranh chấp

- Khi có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng, các Bên sẽ ưu tiên phương pháp thương lượng để giải quyết bằng biện pháp hòa giải.

- Trường hợp thương lượng không có kết quả thì giải quyết thông qua Trọng tài thương mại hoặc Tòa án nhân dân của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam theo quy định của pháp luật. Quyết định của Trọng tài thương mại (hoặc Tòa án nhân dân) của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc đối với các Bên.

2. Hợp đồng bị vô hiệu, chấm dứt không ảnh hưởng tới hiệu lực của các điều khoản về giải quyết tranh chấp.

Điều 22. Nguyên tắc xử lý trường hợp bất khả kháng

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

Khi đã thông báo, bên đó sẽ được miễn thực hiện nghĩa vụ trong thời gian mà tình trạng bất khả kháng cản trở việc thực hiện của họ.

2. Các hậu quả của bất khả kháng:

Bên B bị cản trở thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng do bất khả kháng mà đã thông báo theo quy định thì Bên B có quyền kéo dài thời gian thực hiện theo quy định của Hợp đồng.

Trong khoảng thời gian không thể thực hiện dự án do điều 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 công việc không bị ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp này, Bên A xem xét đề nghị cấp có thẩm quyền bồi hoàn cho Bên B các khoản phụ phí cần thiết và hợp lý mà họ phải gánh chịu.

Điều 23. Ưu đãi, hỗ trợ và bảo đảm đầu tư (nếu có)

Nhà đầu tư được hưởng chế độ ưu đãi và hỗ trợ đầu tư theo quy định của pháp luật Việt Nam, quy định của tỉnh Bắc Giang hiện hành. *vlb*

Điều 24. Những nội dung khác

1. Bất kỳ sự chia tách, sát nhập, hợp nhất hoặc đổi tên của bên nào cũng không làm thay đổi hiệu lực của Hợp đồng.
2. Các 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.
3. Bất kỳ sự điều chỉnh, bổ sung nào về các điều khoản của Hợp đồng đều phải có sự đồng ý của các Bên, được ký kết và lập thành Phụ lục Hợp đồng. Phụ lục Hợp đồng là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.
4. Các vấn đề chưa được quy định hoặc không quy định tại Hợp đồng này hoặc đã quy định tại Hợp đồng này nhưng trong quá trình thực hiện thấy không phù hợp với tình hình thực tế hoặc quy định hiện hành của pháp luật thì các Bên trong Hợp đồng sẽ cùng nhau thảo luận, thương lượng bằng ký Phụ lục Hợp đồng trên tinh thần hợp tác, các Bên cùng có lợi và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
5. Hợp đồng này cũng như tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến Hợp đồng sẽ được các Bên quản lý theo quy định hiện hành của Nhà nước về bảo mật.

Điều 25. Hiệu lực Hợp đồng dự án

1. Hợp đồng gồm 14 trang được đánh số thứ tự từ trang 1 đến trang 14 và được đóng dấu giáp lai của Bên A.
2. Hợp đồng này được lập thành 15 bản có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 06 (sáu) bản, Bên B giữ 09 (chín) bản để thực hiện dự án.
3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký kết giữa các Bên.

IV. CÁC PHỤ LỤC VÀ TÀI LIỆU KÈM THEO

Căn cứ Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 04/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1);

Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và quản lý trật tự giao thông, xây dựng, môi trường huyện Lục Ngạn quản lý tại thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn;

Quyết định số 1549/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1);

Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (tỷ lệ 1/500);

Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 22/02/2022 của UBND huyện Lục Ngạn về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1).

Quyết định số 1020a/QĐ-UBND ngày 18/3/2022 của Chủ tịch UBND huyện Lục Ngạn về việc ủy quyền ký kết hợp đồng đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1).

Các văn bản khác có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng dự án.

- Biên bản thương thảo hợp đồng;
- Các phụ lục của hợp đồng (nếu có).

Sau khi đã đọc và hiểu rõ, đại diện của từng Bên ký xác nhận dưới đây vào ngày như nêu tại phần đầu của Hợp đồng./.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN LỤC NGẠN**



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
NGUYỄN VĂN HẢI**

**2. CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ
VÀ ĐỊA ỐC ĐẤT XANH MIỀN BẮC**



**TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Lương Quyết**

NHÀ ĐẦU TƯ

**1. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI PHƯỚC
BẮC GIANG**



**TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đình Đề**

**3. CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ
THƯƠNG MẠI NAM HÀ NỘI**



**CHỦ TỊCH HĐQT
NGUYỄN ANH TUẤN**

1000 1000

1000 1000

1000 1000

1000 1000

1000 1000