



Phụ lục III
HƯỚNG DẪN LẬP HỢP ĐỒNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH
(Kèm theo Nghị định số 274/2026/NĐ-CP
ngày 7 tháng 7 năm 2026 của Chính phủ)

I. THÀNH PHẦN HỢP ĐỒNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH

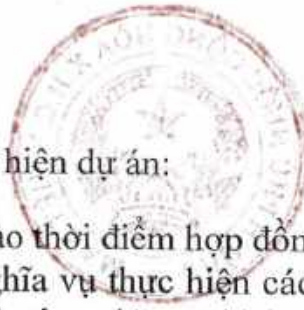
1. Văn bản thỏa thuận của các bên về hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh (sau đây gọi là hợp đồng dự án), bao gồm: căn cứ pháp lý ký kết hợp đồng dự án; thông tin về các bên ký kết hợp đồng; hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên; thời hạn hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.
2. Điều kiện chung của hợp đồng, bao gồm các nội dung áp dụng chung và nội dung đặc thù phù hợp với ngành và lĩnh vực của dự án.
3. Điều kiện cụ thể của hợp đồng, bao gồm các nội dung tương ứng với điều kiện chung khi áp dụng đối với từng dự án cụ thể.
4. Phụ lục hợp đồng quy định chi tiết một số điều khoản của hợp đồng (nếu có).

II. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Các nội dung dưới đây được sắp xếp, trình bày trong hợp đồng dự án căn cứ tính chất, đặc điểm của từng ngành, lĩnh vực của dự án.

1. Giải thích từ ngữ:
 - a) Định nghĩa và các từ viết tắt về các khái niệm, từ ngữ được sử dụng trong hợp đồng dự án, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và bối cảnh cụ thể của hợp đồng dự án;
 - b) Nguyên tắc giải thích các từ số ít, số nhiều, giới tính và các vấn đề đặc thù khác trong trường hợp hợp đồng dự án được ký kết với một bên là nhà đầu tư nước ngoài.
2. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của dự án:
 - a) Mục tiêu chung, mục tiêu cụ thể của dự án;
 - b) Quy mô, công suất của dự án;
 - c) Tổng vốn đầu tư.
3. Địa điểm thực hiện dự án:

Điều này quy định địa điểm thực hiện dự án, bao gồm cụ thể địa danh, vị trí, diện tích sử dụng đất trong phạm vi dự án và các công trình có liên quan (nếu có).



4. Thời hạn hợp đồng và tiến độ thực hiện dự án:

a) Thời hạn hợp đồng dự án căn cứ vào thời điểm hợp đồng dự án có hiệu lực cho đến khi nhà đầu tư hoàn thành nghĩa vụ thực hiện các cam kết đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng dự án;

b) Các trường hợp, điều kiện, thủ tục điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án theo quy định của pháp luật và thỏa thuận cụ thể giữa các bên;

c) Thỏa thuận về sửa đổi hợp đồng khi điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án;

d) Tiến độ thực hiện dự án bao gồm các mốc thời gian sau: thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có); thời gian xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng (nếu có); thời gian vận hành, quản lý, kinh doanh công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng.

5. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có); tiến độ giao đất, cho thuê đất, điều kiện sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác và công trình có liên quan:

a) Thông tin về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức xây dựng công trình phụ trợ (nếu có);

Đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thông tin về phương án bồi thường, tái định cư gồm nội dung theo quy định của pháp luật về nhà ở.

b) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) và hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất, giám sát, kiểm tra việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Nghĩa vụ của các bên trong việc bảo đảm thu xếp nguồn vốn để thanh toán chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

d) Điều kiện sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác hoặc công trình có liên quan theo quy định của pháp luật;

đ) Quy định về khai quật và xử lý các vật hóa thạch, cổ vật, công trình kiến trúc hoặc hiện vật khác trong khu vực dự án và quyền, nghĩa vụ của các bên đối với các hiện vật này;

e) Thời điểm, tiến độ giao đất, cho thuê đất; quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc quản lý, sử dụng diện tích đất được giao (nếu có);

g) Trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ nêu trên.

6. Thực hiện phương án nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất (đối với dự án áp dụng tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả sử dụng đất), giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội hoặc hoạt động phúc lợi xã hội khác (đối với trường hợp dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định này có áp dụng tiêu chuẩn đánh giá quy định tại điểm d hoặc điểm đ khoản 1 Điều 53 của Nghị định này):

- a) Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư đề xuất tại hồ sơ dự thầu;
- b) Hình thức, tiến độ và thời hạn nộp; biện pháp xử lý khi nhà đầu tư không nộp hoặc nộp không theo tiến độ cam kết tại hợp đồng;
- c) Số lượng công trình công cộng, phương án cụ thể, cách thức triển khai, tiến độ đầu tư xây dựng công trình, nguyên tắc cần bảo đảm để tuân thủ các pháp luật có liên quan (áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư đề xuất xây dựng công trình công cộng); quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp này;
- d) Phương án cụ thể, cách thức triển khai, tiến độ hỗ trợ, các điều kiện và nguyên tắc cần bảo đảm để tuân thủ các pháp luật có liên quan (áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư đề xuất thực hiện các hoạt động trợ giúp xã hội hoặc phúc lợi xã hội); quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp này;
- d) Trách nhiệm của nhà đầu tư trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ nêu trên.

7. Thực hiện phương án nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất (đối với dự án áp dụng tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương):

- a) Giá trị do nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong đơn dự thầu gồm một trong các thông tin sau: giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước; tỷ lệ doanh thu nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước; giá hàng hóa, dịch vụ; số lượng công trình công cộng không có mục đích kinh doanh; giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội hoặc hoạt động phúc lợi xã hội khác dành cho đối tượng bảo trợ xã hội được xác định theo giá trị bằng tiền hoặc số lượng người được hỗ trợ; loại, mức độ độc hại và tổng lượng chất ô nhiễm thải vào môi trường; diện tích sử dụng đất, hệ số sử dụng đất; giá điện đối với dự án đầu tư kinh doanh điện lực; thời gian bàn giao nhà ở phục vụ tái định cư đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- b) Hình thức, tiến độ và thời hạn nộp ngân sách nhà nước, biện pháp xử lý khi nhà đầu tư không nộp hoặc nộp không theo tiến độ cam kết tại hợp đồng (áp dụng đối với trường hợp nộp ngân sách nhà nước);
- c) Phương án cụ thể, cách thức triển khai, tiến độ đầu tư xây dựng công trình, nguyên tắc cần bảo đảm để tuân thủ các pháp luật có liên quan (áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư đề xuất xây dựng công trình công cộng); quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp này;

d) Phương án cụ thể, cách thức triển khai, tiến độ hỗ trợ, các điều kiện và nguyên tắc cần bảo đảm để tuân thủ các pháp luật có liên quan (áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư đề xuất thực hiện các hoạt động trợ giúp xã hội hoặc phúc lợi xã hội); quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp này.

8. Tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để quản lý dự án đầu tư có sử dụng đất:

a) Trường hợp đã thành lập tổ chức kinh tế: Mô hình tổ chức, hoạt động của tổ chức kinh tế; vốn điều lệ của tổ chức kinh tế; cam kết về việc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư đã cam kết tại khoản 9 Mục này;

b) Trường hợp chưa thành lập tổ chức kinh tế: Yêu cầu tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư đã cam kết tại khoản 9 Mục này; trình tự sửa đổi hợp đồng để bổ sung tên, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập.

9. Nghĩa vụ của nhà đầu tư:

a) Góp vốn chủ sở hữu theo tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng dự án; tiến độ góp vốn chủ sở hữu so với vốn điều lệ của tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập; nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng, gồm: hình thức, giá trị, thời hạn nộp bảo đảm;

b) Ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai. Quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy kết quả trúng thầu;

c) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất, ghi rõ cụ thể hình thức nộp tiền thuê đất (một lần hoặc hằng năm) và tiến độ nộp tiền thuê đất;

d) Thực hiện phương án nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất theo các nội dung tại khoản 6 Mục này;

đ) Thực hiện phương án nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương theo các nội dung tại khoản 7 Mục này;

e) Thực hiện các cam kết khác đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất;

g) Thực hiện dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền

phê duyệt, đáp ứng tiến độ đã cam kết, bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường, tuân thủ quy định của pháp luật liên quan về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, thuế và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

h) Thực hiện các cam kết về giải pháp ứng dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ cao, công nghệ thân thiện với môi trường, kỹ thuật hiện có tốt nhất nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường, cam kết về chuyển giao công nghệ, thực hiện hoạt động công nghệ cao đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu để được hưởng ưu đãi trong đấu thầu;

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

10. Trách nhiệm của người có thẩm quyền hoặc bên mời thầu trong trường hợp được người có thẩm quyền ủy quyền ký kết hợp đồng:

a) Trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 8 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2024;

b) Phối hợp với nhà đầu tư, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện phương án về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương tại khoản 6 và khoản 7 Mục này;

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

11. Sửa đổi hợp đồng dự án:

a) Xác định cụ thể trường hợp bất khả kháng và phương án xử lý trong trường hợp bất khả kháng;

b) Các trường hợp được xem xét sửa đổi hợp đồng dự án theo quy định tại Điều 76 Luật Đấu thầu;

c) Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, kinh doanh bất động sản, pháp luật quản lý, ngành, lĩnh vực và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp theo quy định của pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, kinh doanh bất động sản, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, pháp luật có liên quan; hồ sơ, trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án, cổ phần, phần vốn góp;

d) Trình tự bổ sung tên, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập theo trường hợp quy định tại điểm b khoản 8 Mục này; các trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư không dẫn đến điều chỉnh chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư; trình tự điều chỉnh thông tin dự án đầu tư;

đ) Trình tự sửa đổi hợp đồng.

12. Chấm dứt hợp đồng dự án:

a) Các trường hợp và điều kiện chấm dứt hợp đồng dự án theo thỏa thuận hoặc chấm dứt trước thời hạn;

b) Quyền, nghĩa vụ của mỗi bên khi chấm dứt hợp đồng dự án theo thời hạn đã thỏa thuận;

c) Quyền, nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

13. Pháp luật điều chỉnh:

a) 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;

b) Trường hợp có ít nhất một bên ký kết hợp đồng là nhà đầu tư nước ngoài thì các bên có thể thỏa thuận trong hợp đồng việc áp dụng pháp luật theo quy định của pháp luật về đầu tư.

14. Giải quyết tranh chấp:

Các bên quy định cơ chế giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật về đầu tư.

15. Thanh lý hợp đồng:

a) Trình tự, thủ tục thực hiện thỏa thuận thanh lý hợp đồng;

b) Quyền, nghĩa vụ của các bên ký kết khi thanh lý hợp đồng.

16. Điều khoản phạt vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng:

a) Các trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ của các bên;

b) Cơ chế giải quyết trong từng trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng;

c) Phạt vi phạm đối với trường hợp nhà đầu tư không thực hiện theo cam kết trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và hợp đồng dự án khi đã hưởng ưu đãi theo quy định tại Nghị định này.

17. Các quy định khác: Các nội dung khác do các bên thỏa thuận với điều kiện không được trái quy định của pháp luật về đấu thầu, đất đai, kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp, đầu tư và quy định của pháp luật có liên quan.