**PHẦN 3. DỰ THẢO HỢP ĐỒNG VÀ BIỂU MẪU HỢP ĐỒNG**

*Trên cơ sở các nội dung cơ bản của hợp đồng dự án theo hướng dẫn dưới đây, căn cứ tính chất, quy mô, lĩnh vực của từng dự án cụ thể, Cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu xây dựng dự thảo hợp đồng và đính kèm trong HSMT. Dự thảo hợp đồng bao gồm các điều khoản để làm cơ sở cho các bên đàm phán, hoàn thiện, ký kết và thực hiện hợp đồng, bảo đảm phân chia rõ trách nhiệm, rủi ro, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật hiện hành.*

**I. CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG DỰ ÁN**

Liệt kê các văn bản pháp lý làm căn cứ ký kết hợp đồng dự án, bao gồm:

- Các Luật, Nghị định và Thông tư hướng dẫn liên quan đến việc triển khai dự án;

- Các nghị quyết hoặc quyết định phê duyệt các quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia, địa phương liên quan đến dự án;

- Các quyết định, văn bản của Cơ quan có thẩm quyền;

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

**II. CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG DỰ ÁN**

Kê khai thông tin của các Bên ký kết hợp đồng dự án, bao gồm:

a) Cơ quan có thẩm quyền.

- Tên Cơ quan có thẩm quyền;

- Địa chỉ;

- Số điện thoại và số fax;

- Tên và chức vụ của người đại diện;

- Văn bản ủy quyền ký kết và thực hiện hợp đồng dự án (nếu có).

b) Nhà đầu tư

- Tên doanh nghiệp (tên tiếng Việt, tiếng Anh và tên viết tắt, nếu có);

- Địa chỉ;

- Số điện thoại và số fax;

- Thông tin về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (số, ngày cấp, nơi cấp, đơn vị cấp) (đối với trường hợp Nhà đầu tư là doanh nghiệp Việt Nam hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã được thành lập tại Việt Nam);

- Tên và chức vụ của người đại diện theo pháp luật.

(Trường hợp một Bên ký kết là Nhà đầu tư nước ngoài, ghi tên, quốc tịch, giấy tờ chứng thực của Nhà đầu tư; số giấy phép thành lập, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ có giá trị tương đương, nếu có; địa chỉ, điện thoại, fax, họ và tên, chức vụ của người đại diện được ủy quyền).

c) Doanh nghiệp dự án (áp dụng trong trường hợp nhà đầu tư và doanh nghiệp dự án hợp thành một bên để ký kết hợp đồng dự án với Cơ quan có thẩm quyền)

- Tên doanh nghiệp (tên tiếng Việt, tiếng Anh và tên viết tắt, nếu có);

- Địa chỉ;

- Số điện thoại và số fax;

- Thông tin về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Số, ngày cấp, nơi cấp, đơn vị cấp);

- Tên và chức vụ của người đại diện theo pháp luật.

**III. NỘI DUNG HỢP ĐỒNG DỰ ÁN**

**Điều 1. Mục đích của hợp đồng dự án**

Thỏa thuận giữa Cơ quan có thẩm quyền và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án về quyền và nghĩa vụ của mỗi Bên trong việc thực hiện các quy định tại hợp đồng dự án, quy định của Thông tư này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

**Điều 2. Giải thích từ ngữ**

Tại Điều này quy định định nghĩa và các từ viết tắt (nếu có) về các khái niệm 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.

**Điều 3. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên**

Tại Điều này quy định các tài liệu thuộc hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên áp dụng các tài liệu thuộc hồ sơ hợp đồng, bao gồm:

1. Văn bản hợp đồng;

2. Phụ lục hợp đồng (nếu có);

3. Biên bản đàm phán hợp đồng;

4. Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

5. Văn bản thỏa thuận của các bên về điều kiện của hợp đồng;

6. Hồ sơ dự thầu và các tài liệu làm rõ hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư được lựa chọn;

7. Hồ sơ mời thầu, và các tài liệu sửa đổi, bổ sung hồ sơ mời thầu,;

8. Các tài liệu có liên quan.

**Điều 4. Ngôn ngữ**

Tại Điều này quy định ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng: Ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng là tiếng Việt trong trường hợp nhà đầu tư trúng thầu là nhà đầu tư trong nước. Trường hợp hợp đồng có sự tham gia của nhà đầu tư nước ngoài, ngôn ngữ sử dụng là tiếng Việt và ngôn ngữ khác do các bên thỏa thuận. Khi hợp đồng được ký kết bằng hai ngôn ngữ thì các bên phải thỏa thuận về ngôn ngữ sử dụng trong quá trình giao dịch hợp đồng và thứ tự ưu tiên sử dụng ngôn ngữ để giải quyết tranh chấp hợp đồng.

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

Tại Điều này quy định 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.

**Điều 6. Địa điểm thực hiện dự án và diện tích thuê đất**

Tại Điều này quy định địa điểm thực hiện dự án, diện tích thuê đất dự kiến của công trình dự án và các công trình liên quan (nếu có).

**Điều 7. Yêu cầu thực hiện và khai thác dự án**

Tại Điều này nêu rõ:

- Các yêu cầu về thực hiện và khai thác 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 và các quy định khác có liên quan.

- Yêu cầu về kỹ thuật bảo đảm đáp ứng mục tiêu đầu tư; quy mô đầu tư.

- 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 sau khi hoàn thành công tác đầu tư).

- Yêu cầu về đáp ứng điều kiện kinh doanh, khai thác dịch vụ (nếu có) chuyên ngành đường bộ theo quy định của pháp luật về đường bộ (bao gồm các điều kiện về bộ máy tổ chức; điều kiện về đội ngũ nhân viên; điều kiện về hạ tầng và thiết bị chuyên ngành; điều kiện về vốn .... đáp ứng yêu cầu kinh doanh, khai thác dịch vụ chuyên ngành đường bộ tại tuyến đường).

- Yêu cầu về vận hành, quản lý, bảo trì, bảo dưỡng công trình dự án.

- Các yêu cầu về môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường.

- Các yêu cầu về kết nối hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

- Các yêu cầu về đảm bảo an ninh, an toàn.

- Các yêu cầu về trách nhiệm phối hợp với Cơ quan quản lý đường bộ trong quá trình cung cấp dịch vụ chuyên ngành đường bộ của nhà đầu tư.

- Các yêu cầu khác liên quan đến ngành, lĩnh vực của dự án cũng như điều kiện cụ thể của dự án.

**Điều 8. Doanh nghiệp dự án**

Tại Điều này quy định các nội dung liên quan đến doanh nghiệp dự án. Trường hợp vốn điều lệ của doanh nghiệp dự án thấp hơn mức vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết huy động, các Bên thỏa thuận lộ trình tăng vốn điều lệ của doanh nghiệp dự án, phù hợp với tiến độ triển khai dự án, pháp luật về doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan.

**Điều 9. Trách nhiệm của nhà đầu tư/doanh nghiệp dự án**

Các trách nhiệm của nhà đầu tư/doanh nghiệp dự án có thể được quy định trong hợp đồng bao gồm:

- Tuân thủ cam kết bố trí vốn bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đối với dự án chưa giải phóng mặt bằng) theo tiến độ trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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, môi trường và thuế;các quy định của pháp luật về đường bộ;

- Đáp ứng các điều kiện về kinh doanh, khai thác dịch vụ chuyên ngành đường bộ theo quy định của pháp luật về đường bộ;

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

**Điều 10. Trách nhiệm của Cơ quan có thẩm quyền**

Các trách nhiệm của Cơ quan 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.

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

**Điều 11. Nộp ngân sách nhà nước**

Tại Điều này quy định:

Sau khi hợp đồng được ký kết giữa Cơ quan có thẩm quyền và nhà đầu tư trúng thầu (hoặc doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án), Đơn vị quản lý tuyến đường nơi thực hiện dự án, nhà đầu tư trúng thầu (hoặc doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án) phối hợp với cơ quan quản lý đất đai của địa phương trình Ủy ban nhân dân có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án chưa giải phóng mặt bằng. Căn cứ tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng, nhà đầu tư trúng thầu (hoặc doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án) nộp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (M2) đối với dự án và giá trị nộp ngân sách nhà nước bằng tiền (M3) được đề xuất trong hồ sơ dự thầu cho Kho bạc nhà nước trung ương. Không tính lãi vay đối với chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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 phải bù phần thiếu hụt, giá trị phần thiếu hụt được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Nhà đầu tư sẽ được khấu trừ giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được duyệt vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng không vượt quá số tiền thuộc nghĩa vụ nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 12. Tiền thuê đất phải nộp; thời hạn thuê đất**

Tại Điều này quy định:

- Tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp được xác định và thu, nộp theo quy định của pháp luật về đất đai (theo chính sách và giá đất tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai).

- Thời hạn cho thuê đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 13. Cho nhà đầu tư thuê đất, bàn giao mặt bằng xây dựng**

Tại Điều này quy định:

- Việc cho thuê đất cho nhà đầu tư áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 29 Điều 1 Nghị định số [148/2020/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bo-may-hanh-chinh/nghi-dinh-148-2020-nd-cp-sua-doi-mot-so-nghi-dinh-huong-dan-luat-dat-dai-427504.aspx) ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

- Tiến độ bàn giao mặt bằng xây dựng.

**Điều 14. Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án**

Tại Điều 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 có thẩm quyền về việc phát hiện này để giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Điều 15. Quản lý chất lượng công trình**

Tại Điều 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.

**Điều 16. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường**

Tại Điều 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.

**Điều 17. Bảo đảm thực hiện hợp đồng**

Tại Điều này quy định giá trị, hình thức, thời hạn nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng và trường hợp nhà đầu tư không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

**Điều 18. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng**

Tại Điều này quy định các nội dung sau:

1. Các trường hợp và điều kiện điều chỉnh quy định của hợp đồng dự án.

2. Trình tự; thủ tục sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án.

**Điều 19. Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án**

Tại Điều này nêu các điều kiện không cho phép nhà đầu tư chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án.

**Điều 20. Vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng và cơ chế giải quyết**

Tại Điều này quy định các nội dung sau:

1. Các trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ theo quy định tại hợp đồng của từng Bên.

2. Cơ chế giải quyết trong từng trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng (ví dụ: Biện pháp khắc phục, đình chỉ việc thực hiện dự án, bồi thường thiệt hại; chấm dứt trước thời hạn hợp đồng...).

3. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong xử lý các trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng.

**Điều 21. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai**

Tại Điều này quy định về các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Luật Đất đai và các quy định có liên quan.

**Điều 22. Thời gian khai thác dự án sau khi hoàn thành công tác đầu tư, thời gian thực hiện hợp đồng dự án và kết thúc hợp đồng dự án**

Tại Điều này quy định các nội dung sau:

1. Thời gian khai thác dự án sau khi hoàn thành công tác đầu tư.

2. Thời gian thực hiện hợp đồng dự án và các điều kiện để gia hạn hoặc rút ngắn thời hạn của dự án hoặc hợp đồng dự án theo quy định và thỏa thuận cụ thể giữa các Bên;

3. Các trường hợp và điều kiện kết thúc hợp đồng dự án theo thỏa thuận hoặc chấm dứt trước thời hạn;

4. Quyền, nghĩa vụ của mỗi Bên khi kết thúc hợp đồng dự án theo đúng thời hạn đã thỏa thuận;

5. Quyền, nghĩa vụ của mỗi Bên trong trường hợp chấm dứt trước thời hạn đã thỏa thuận; phương thức, thời hạn thanh toán, giá trị và phương pháp tính toán giá trị bồi thường thiệt hại do chấm dứt sớm của từng Bên;

6. Trình tự; thủ tục thanh lý hợp đồng trong các trường hợp kết thúc hợp đồng dự án nêu tại Điều này.

**Điều 23. Pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng dự án và các hợp đồng có liên quan**

Tại Điều này quy định 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.

**Điều 24. Giải quyết tranh chấp**

Tại Điều này quy định cơ chế giải quyết tranh chấp giữa các Bên tham gia hợp đồng dự án và tranh chấp giữa nhà đầu tư; doanh nghiệp dự án với các bên có liên quan theo quy định của pháp luật có liên quan.

**Điều 25. Các sự kiện bất khả kháng và nguyên tắc xử lý**

Tại Điều này quy định các nội dung sau:

1. Các trường hợp bất khả kháng và nguyên tắc xác định sự kiện bất khả kháng theo quy định của Bộ luật Dân sự và thỏa thuận giữa các Bên.

2. Quy định quyền, nghĩa vụ của mỗi Bên khi xảy ra sự kiện bất khả kháng phù hợp với các nguyên tắc quy định tại Bộ luật Dân sự.

**Điều 26. Ưu đãi, hỗ trợ và bảo đảm đầu tư (nếu có)**

Tại Điều 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, pháp luật khác có liên quan;

- Các ưu đãi, bảo đảm đầu tư đặc thù của ngành, lĩnh vực hoặc của địa phương.

**Điều 27. Hiệu lực hợp đồng dự án**

Tại Điều này quy định các nội dung sau:

1. Thời điểm bắt đầu có hiệu lực và kết thúc hợp đồng dự án;

2. Thời gian, địa điểm ký kết, số bản hợp đồng và giá trị pháp lý của mỗi bản.

**Điều 28. Những nội dung khác**

Tại Điều này quy định các nội dung khác do các Bên thỏa thuận tùy thuộc vào lĩnh vực, quy mô, tính chất và yêu cầu thực hiện dự án phù hợp với quy định của pháp luật.

(Ví dụ: Quy định về chế độ báo cáo, bảo mật thông tin và các vấn đề khác).

**IV. Các phụ lục và tài liệu kèm theo**

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.