

HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC

Về việc thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng của

Công ty TNHH Thương mại [REDACTED]

I- CÁC CĂN CỨ ĐỂ KÝ HỢP ĐỒNG:

Căn cứ Luật Dân sự số 33/2005/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 14/6/2005;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003 và các Nghị định, Thông tư, Văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 03/HĐ-TĐ ngày 20/01/2012 giữa Bên cho thuê đất: UBND tỉnh Bình Định và Bên thuê đất: Công ty CP xây lắp điện Tuy Phước Bình Định về việc cho thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Tà Súc, huyện Vĩnh Thạnh.

II- CÁC BÊN KÝ HỢP ĐỒNG:

1. Bên cho thuê lại đất (Gọi tắt là Bên A):

Đơn vị : **CÔNG TY CP XÂY LẮP ĐIỆN TUY PHƯỚC BÌNH ĐỊNH**
Đại diện : Ông **Lê Thanh Long** Chức vụ : Giám đốc
Địa chỉ : 02 Trần Phú, thị trấn Tuy Phước, huyện Tuy Phước, Bình Định
Điện thoại : (056) 3834128 - 3833185 Fax : (056) 3833182
Số tài khoản : 58010000532121 Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Bình Định
Mã số thuế : 4100258916

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4100258916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 01 tháng 09 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 14/05/2013.

2. Bên thuê lại đất (Gọi tắt là Bên B):

Đơn vị : **CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI [REDACTED]**
Đại diện : Ông: [REDACTED] Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Địa chỉ : [REDACTED] cụm công nghiệp Ngọc Hồi, Thanh Trì, Hà Nội
Điện thoại : [REDACTED] Fax: [REDACTED]
Số tài khoản: [REDACTED] tại ngân hàng MHB – Chi nhánh Hà Nội
Mã số thuế : [REDACTED]

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH số: [REDACTED] do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 22 tháng 9 năm 2013 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 22/10/2013.

III- NỘI DUNG HỢP ĐỒNG:

Hai Bên thống nhất ký kết Hợp đồng nguyên tắc về thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng tại CCN Tà Súc, trên cơ sở bên B chịu trách nhiệm đảm nhận việc xin chủ trương xin thuê toàn bộ lô đất của CCN Tà Súc giai đoạn 2 được cấp có thẩm quyền đồng ý trước khi ký hợp đồng chính thức, với các điều khoản sau:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ LẠI

Bên A đồng ý cho Bên B thuê lại lô đất như sau:

- Tên lô đất: Toàn bộ lô đất của CCN Tà Súc giai đoạn 2.
- Địa chỉ lô đất: CCN Tà Súc giai đoạn 2, xã Vĩnh Quang, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định.
- Vị trí khu đất thuê lại xác định theo quy hoạch thiết kế tổng mặt bằng do UBND tỉnh Bình Định phê duyệt.
- Diện tích: 104.367,5m² (*Một trăm lẻ bốn nghìn, ba trăm sáu mươi bảy phẩy năm mét vuông*).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu diện tích đất thay đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền, thì hai bên ký hợp đồng bổ sung, điều chỉnh diện tích đất thay đổi cho phù hợp.

- Hình thức sử dụng:

- + Sử dụng riêng: 104.367,5m²
- + Sử dụng chung: Không.

- Nguồn gốc sử dụng: Bên A cho Bên B thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng có trả tiền thuê lại đất và tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng CCN Tà Súc.

Những hạn chế về quyền sử dụng đất: Việc xây dựng các công trình trên lô đất thuê lại phải phù hợp với mục đích sử dụng, phù hợp với Giấy chứng nhận đầu tư và Quy hoạch thiết kế tổng mặt bằng của Bên B.

ĐIỀU 2

MỤC ĐÍCH VÀ THỜI HẠN THUÊ LẠI ĐẤT

- Mục đích thuê lại đất: Bên B thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng CCN để Đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất tinh bột sắn (mì).
- Thời hạn thuê lại đất: sẽ được xác định trong hợp đồng chính thức.

ĐIỀU 3

GIÁ THUÊ LẠI VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1- Thời điểm tính tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng CCN từ ngày bàn giao mặt bằng.

2- Giá thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng đối với lô đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này được tính như sau:

Giá cho thuê sử dụng đất bao gồm sử dụng kết cấu hạ tầng CCN thanh toán theo giá 0,1 USD/m²/năm (*Không phẩy một đô la Mỹ*).

Giá cho thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng CCN không bao gồm: chi phí mua điện, mua nước, dịch vụ xử lý nước thải, các dịch vụ khác trong CCN mà doanh nghiệp phải trả để phục vụ sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

3- Phương thức và Hình thức thanh toán:

- Thời gian cho thuê sử dụng kết cấu hạ tầng: 45 năm.

Bên B thanh toán theo giá: 0,1 USD/m²/năm.

a) Phương thức thanh toán:

- + Bên B ứng 20% tổng giá trị cho thuê hạ tầng cho bên A.
- + 80% còn lại thu trong vòng 28 năm, mỗi năm thu 2 kỳ.

b) Hình thức thanh toán:

- Bên B thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.
- Bên B thanh toán tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng CCN, kể cả tiền lãi (nếu có) bằng tiền Việt Nam đồng (VNĐ). Tỷ giá ngoại tệ (USD) được quy đổi ra tiền Việt Nam đồng (VNĐ) theo tỷ giá ngoại tệ bán ra của Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Bình Định tại thời điểm Bên B thanh toán.

4- Nơi nộp tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng: Tại văn phòng Công ty Cổ phần xây lắp điện Tuy Phước Bình Định hoặc chuyển vào tài khoản của Bên A theo Hợp đồng này.

5- Việc giao và nhận tiền nêu tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 4 **NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A**

1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

- Lập hợp đồng điều chỉnh, bổ sung cho thuê lại lô đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này (nếu có);
- Giao lô đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho bên B khi đã đảm bảo đủ các điều kiện;
- Kiểm tra, giám sát Bên B trong việc sử dụng đất theo Giấy chứng nhận đầu tư, thực hiện Quy hoạch mặt bằng tổng thể và Báo cáo Đánh giá tác động môi trường (ĐTM) được cơ quan cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Bên A có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên B trả đủ, đúng hạn tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng CCN tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- Yêu cầu bên B chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích theo giấy chứng nhận đầu tư được UBND tỉnh Bình Định cấp.

Nếu bên B không thực hiện việc thanh toán tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng nêu tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này hoặc không chấm dứt các vi phạm nêu trên, thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và yêu cầu bên B hoàn trả đất và bồi thường thiệt hại;

- Yêu cầu bên B trả lại đất, khi thời hạn cho thuê lại đất đã hết;
- Sau thời gian quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên B vẫn không thanh toán tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng CCN thì Bên A Đề nghị cơ quan cấp thẩm quyền thu hồi địa điểm, giấy chứng nhận đầu tư đối với lô đất nêu tại điều 1

của Hợp đồng này để giao cho doanh nghiệp khác có nhu cầu thuê lại; Nhờ cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam áp dụng các biện pháp chế tài khác để thu nợ; đồng thời được quyền từ chối việc cung cấp dịch vụ về hạ tầng cho Bên B.

ĐIỀU 5 **NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B**

1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn thuê lại đất;
- Trả đủ, đúng hạn tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng CCN theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- Sử dụng đất đúng theo Giấy chứng nhận đầu tư, Quy hoạch mặt bằng tổng thể và Báo cáo Đánh giá tác động môi trường (ĐTM) được cơ quan cấp thẩm quyền phê duyệt;
- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh;
- Khi cho người khác thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng CCN, bên B phải có văn bản báo cáo cho bên A và được bên A đồng ý bằng văn bản.
- Trả lại đất sau khi hết thời hạn thuê lại đất;
- Khi phát hiện tài nguyên trong lòng đất tại vị trí được thuê lại đất, thì Bên B giữ nguyên hiện trạng và thông báo cho Bên A biết để báo cáo cho cấp thẩm quyền xử lý theo quy định;
- Có trách nhiệm tạo điều kiện tốt nhất để Bên A thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này.

2. Bên B có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên A xác định vị trí và giao đất đã thoả thuận;
- Được sử dụng đất ổn định theo thời hạn thuê lại đất đã thoả thuận;

ĐIỀU 6 **VIỆC ĐĂNG KÝ TÁCH CẤP, BIẾN ĐỘNG** **GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ** **NỘP LỆ PHÍ**

1. Điều kiện tách cấp, biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B: Bên B hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho Bên A (thanh toán 20% tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng cho toàn bộ thời gian thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp).

2. Việc đăng ký tách cấp, biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật do Bên A chịu trách nhiệm thực hiện. Bên B cung cấp các giấy tờ có liên quan.

3. Lệ phí và các khoản liên quan đến việc tách cấp, biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do Bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 7 PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Luật áp dụng trong Hợp đồng thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp này là Bộ luật dân sự Việt Nam. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8 CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam kết sau đây:

1. Bên A cam kết

1.1. Lô đất nêu tại điều 1 của Hợp đồng này thuộc trường hợp được cho thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng CCN theo quy định của pháp luật;

1.2. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này: Lô đất nêu tại điều 1 của Hợp đồng này sử dụng đúng phân khu chức năng theo quy hoạch chi tiết của CCN đã được cấp thẩm quyền phê duyệt;

1.3 Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam kết

2.1. Bảo đảm đầy đủ tư cách pháp nhân và người đại diện ký hợp đồng này đúng theo quy định của pháp luật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về lô đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này;

2.3. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 9 THỎA THUẬN KHÁC

1- Trường hợp Bên B bị phân chia, sáp nhập, phá sản, bị cưỡng chế thi hành án hoặc chuyển nhượng tài sản; hợp đồng với tổ chức, cá nhân khác, tạo nên pháp nhân mới thì chủ sở hữu mới phải làm lại thủ tục thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng CCN trên cơ sở đã thanh lý Hợp đồng này.

2- Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, nếu Bên B muốn trả lại lô đất thuê lại nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này trước thời hạn thì phải thông báo bằng văn bản cho Bên A biết trước ít nhất là 6 tháng. Trong thời gian 3 tháng kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên B, Bên A sẽ trả lời chính thức và thực hiện thanh lý hợp đồng với Bên B. Thời điểm thanh lý hợp đồng được tính đến khi Bên B hoàn tất việc trả lại mặt bằng cho Bên A. Mọi tài sản của Bên B có trên đất thuê khi trả lại không thuộc trách nhiệm của Bên A.

3- Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Bên B được sử dụng và trả tiền các dịch vụ tiện ích có sẵn tại CCN cho Bên A hoặc các đơn vị kinh doanh chuyên ngành cung cấp như: điện, nước, viễn thông,....

4- Bên B có trách nhiệm xử lý chất thải phát sinh từ các hoạt động sản xuất của doanh nghiệp đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi thải ra môi trường theo quy định, đối với nước thải sản xuất và nước thải sinh hoạt phát sinh từ các hoạt động sản xuất của doanh nghiệp thì doanh nghiệp phải xây dựng Trạm xử lý nước thải cục bộ xử lý nước thải đạt cấp độ do cấp thẩm quyền quy định.

5- Bên B phải xây dựng riêng biệt Hệ thống thoát nước mưa và Hệ thống thoát nước thải trong mặt bằng doanh nghiệp.

6- Bên A thống nhất cho bên B thuê (giá quy định của tỉnh) theo chính sách của người nông dân với diện tích 15ha để nuôi cá và khu sinh thái tại phần đất của Khu chăn nuôi tập trung huyện Vĩnh Thạnh (Việc xin chủ trương cấp có thẩm quyền của phần đất 15ha thuộc khu chăn nuôi tập trung do bên B đảm nhận).

ĐIỀU 10

CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Hợp đồng này hết hiệu lực trong các trường hợp sau đây:

- Hết thời hạn thuê lại đất theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này mà hai bên không thỏa thuận về việc gia hạn tiếp tục cho thuê và thuê lại.
- Một trong hai bên vi phạm nghiêm trọng các điều khoản của hợp đồng, ảnh hưởng đến quyền lợi của Bên kia mà không thể giải quyết bằng thương lượng.
- Bên B bị giải thể trước thời hạn, bị phá sản hoặc bị cưỡng chế thi hành án.
- Bên B bị cấp thẩm quyền thu hồi địa điểm lô đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này hoặc thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư vào CCN trước thời hạn.
- Hai Bên cùng thống nhất thanh lý hợp đồng trước thời hạn.

ĐIỀU 11

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Tất cả các trường hợp khác không được quy định trong Hợp đồng này, sẽ được áp dụng theo các quy định của pháp luật hiện hành, các văn bản pháp lý liên quan đến khu, cụm công nghiệp nói chung và CCN Tà Súc nói riêng.

Khi cấp thẩm quyền có chính sách mới về giá, cơ chế thu tiền cho thuê lại đất, bổ sung phí duy tu bảo dưỡng ... áp dụng cho CCN Tà Súc làm ảnh hưởng đến hợp đồng này thì hai bên sẽ ký Hợp đồng bổ sung cho phù hợp.

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Hợp đồng nguyên tắc thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng CCN được lập thành 05 bản, Bên A giữ 3 bản, Bên B giữ 2 bản./.