

**HỢP ĐỒNG GHI NHỚ CHO THUÊ LẠI
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GẮN VỚI KẾT CẤU HẠ TẦNG**

Số:01.2023/HS-NT

- Căn cứ Bộ luật Dân sự nước Cộng hòa XHCN Việt Nam;
- Căn cứ Luật Đất đai;
- Căn cứ theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0887160517 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 19/10/2010 (Giấy chứng nhận đầu tư cũ số 50121000233 do UBND tỉnh Long An cấp ngày 26/11/2010
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 1100601422 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 03/01/2002. Đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26/12/2013..
- Căn cứ nhu cầu của hai Bên;

Hôm nay, ngày 16 tháng 06 năm 2023, tại văn phòng Công ty TNHH Hải Sơn, chúng tôi gồm có:

BÊN A: (Bên cho thuê lại quyền sử dụng đất)

CÔNG TY TNHH HẢI SƠN

- Địa chỉ trụ sở: ấp Bình Tiền II, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An
 - Mã số doanh nghiệp: 1100601422 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Long An cấp ngày 03/01/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26/12/2013.
 - Số tài khoản: 0501007686868 tại Ngân hàng Vitecombank – CN Bắc Sài Gòn
 - Người đại diện: Bà Nguyễn Thị Thanh Hồng
 - Chức vụ: Phó Giám Đốc
- Theo giấy ủy quyền số 05/2012/GUQ-GD ký ngày 15/11/2012

BÊN B: (Bên nhận thuê lại quyền sử dụng đất)

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THỰC PHẨM NGỌC THƠM FOODS

- Địa chỉ trụ sở: Lô E3-E4, đường số 9, Cụm công nghiệp Hải Sơn Đức Hòa Đông, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An
- Mã số doanh nghiệp: 1102026993 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Long An cấp ngày 14/03/2023
- Số Tài khoản : 1068696666 Ngân hàng Vietcombank – CN Tân Bình
- Người đại diện: Bà Trần Thị Thơm
- Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị

Số điện thoại: 0917823679

Email: ngocthom.trading@gmail.com

Sau khi trao đổi, hai Bên cùng thống nhất ký kết Hợp đồng với những nội dung như sau:

Điều 1: VỊ TRÍ – DIỆN TÍCH ĐẤT – GIÁ TRỊ CHO THUÊ LẠI

- Bên A đồng ý cho thuê lại quyền sử dụng đất trả tiền một lần cho Bên B, với tổng diện tích đất cho thuê là 3.000m² (Ba ngàn mét vuông) một phần lô E5 đường số 9 cụ thể như sau:
- Diện tích : 3.000m² x 170USD = 510.000USD (Năm trăm mười ngàn đô la mỹ)
- Tổng giá trị cho thuê lại : 510.000USD x 23.960USD/VND (ước tính) = 12.219.600.000 đồng (Mười hai tỷ hai trăm mười chín triệu sáu trăm ngàn đồng)
- Tỷ giá đô la Mỹ sẽ được qui ra thành tiền đồng Việt Nam sau mỗi đợt thanh toán theo tỷ giá mua vào + bán ra /2 của Ngân hàng Ngoại thương (Vietcombank).
- Loại đất: Đất khu công nghiệp bên A giao đất cho bên B bằng hình thức thuê đất trả tiền một lần thời hạn sử dụng đến năm 2060. Hết thời hạn sử dụng đất bên B tự đóng tiền thuê lại đất với Cơ Quan Nhà Nước, Bên A chỉ quản lý và thu phí cơ sở hạ tầng.
- Địa chỉ thửa đất: Một phần lô E5 đường số 9, Xã Đức Hòa Đông, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
- **Giá trên chưa bao gồm thuế VAT** (thuế VAT do Bên B đóng, và Bên A có trách nhiệm lập các thủ tục để hoàn thuế cho Bên B, thời gian hoàn thuế sau 30 ngày kể từ ngày bên B được cấp giấy phép xây dựng), trong vòng 10 ngày kể từ ngày xuất hoá đơn Bên B phải nộp tiền đóng thuế.

- **Điều 2. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

Đợt 1: Sau khi ký hợp đồng này, Bên B thanh toán cho bên A đợt 1 là 20% giá trị hợp đồng (Bên B đã thanh toán số tiền : 2.405.160.000 vnd (Hai tỷ bốn trăm lẻ năm triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng), ngày 22/03/2023).

- Sau 10 ngày kể từ ngày ký (16/06/2023), Bên A sẽ cam kết bàn giao đất và các giấy tờ khác (nếu có) và không quá ngày 30/06/2023 với cao độ 1.8 theo thiết kế hạ tầng CCN Hải Sơn. Trong thời gian đợi cấp bản Trích đo địa chính bên A cam kết hỗ trợ đường nước tạm, điện tạm sử dụng cũng như hỗ trợ bên B được vào làm một số công việc phụ trước trên lô đất.
- Sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, bên A cam kết giao cho bên B bản trích đo địa chính của lô đất (cũng không quá ngày 30/07/2023), sau đó hai bên ký hợp đồng cho thuê lại QSDĐ, bên A xuất hóa đơn 100% giá trị hợp đồng để nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho thuê lại QSDĐ.

Đợt 2: Sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (cũng không quá ngày 30/8/2023),

Bên A cam kết có giấy chứng nhận thuê lại QSDĐ và các giấy tờ khác (nếu có), ngay khi bên B nhận được giấy chứng nhận QSDĐ đồng thời cũng thanh toán 80% giá trị hợp đồng còn lại cho bên A.

- **Bên A hỗ trợ cho bên B vay Ngân Hàng từ 60-70%**
- Nếu Bên B thanh toán chậm trễ các đợt sẽ bị phạt theo lãi suất quá hạn của ngân hàng nhưng không quá 30 ngày.
- Nếu bên A chậm trễ các giai đoạn sẽ bị phạt theo lãi suất vay ngân hàng số tiền đã nhận từng đợt của bên B.

Điều 3. CAM KẾT TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN LỢI HAI BÊN

- Bên A cam kết các thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, không có tranh chấp, đảm bảo làm được thủ tục sang tên cho Bên B đúng tên quyền sử dụng đất theo quy định, và chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng.

- Bên A đầu tư hệ thống cung cấp nước ngọt, đèn đường, điện, hệ thống xử lý nước thải, các chi phí theo đơn giá hiện hành của khu công nghiệp.
- Bên A tính phí hạ tầng 0,04USD/m²/tháng được áp dụng chung cho cụm công nghiệp và có thể điều chỉnh tăng theo từng thời điểm, bao gồm đội bảo vệ 24/24, PCCC, bảo hành đường nhựa, làm vệ sinh đường, sửa chữa công thoát nước khi có sự cố, bảo quản cây xanh trong khu vực.
- Bên A thu phí hạ tầng sau khi Bên B đi vào sản xuất.
- Bên A bảo đảm thực hiện các thủ tục về cho thuê lại, mọi chi phí Bên A chịu.
- Lệ phí trước bạ do Bên A chịu.
- Bên A cam kết với Bên B có hệ thống cung cấp nước ngọt, nước thải, trong trụ điện và kéo dây điện trung thế trước mặt tiền Bên B, trong vòng 30 ngày trước khi Bên B đi vào hoạt động.
- Bên A cam kết hỗ trợ Bên B các giấy tờ, thủ tục như xin thăm duyệt hệ thống Pccc, giấy phép môi trường, giấy phép xây dựng và hoàn công(nếu có).... chi phí bên B chịu.
- Trong quá trình sản xuất trước khi xả thải ra phải xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn loại B theo QCVN(cột B quy chuẩn 40) trước khi đưa vào hệ thống nước thải chung của CCN Hải Sơn.
- Hai Bên cam kết thực hiện đúng các nội dung điều khoản ghi trong hợp đồng này. Nếu Bên nào làm sai hoặc không thực hiện, thì Bên đó hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 4: ĐIỀU KHOẢN PHẠT VI PHẠM

- Trong trường hợp, Bên A không thực hiện việc cho thuê lại quyền sử dụng đất trả tiền một lần và cấp sổ QSDĐ cho Bên B thì Bên A phải hoàn trả ngay cho Bên B số tiền đặt cọc (thanh toán đợt 1), cộng với khoản tiền phạt 20% giá trị hợp đồng này.
- Trong trường hợp, Bên B đổi ý không tiếp tục nhận thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên thì Bên B phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc, thanh toán cho Bên A.

Điều 5. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại này có hiệu lực khi Bên A nhận được tiền đặt cọc của Bên B.
- Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại này không bị vô hiệu nếu có sự thay đổi quy định của pháp luật đất đai, hai bên có trách nhiệm ký kết điều chỉnh nội dung thỏa thuận nêu trên cho phù hợp với quy định của pháp luật.
- Hai Bên đã đọc rõ, cùng hiểu từng nội dung đã cam kết và cùng ký tên.
- Hợp đồng ghi nhớ này được lập thành 02 (hai) bản, Bên A giữ 01 (một) và Bên B giữ 01 (một) bản có giá trị pháp lý như nhau.



NGUYỄN THỊ THANH HỒNG

TRẦN THỊ THOM