

2013/HD-TLĐ-A

Bình Định, ngày 18 tháng 07 năm 2013

HỢP ĐỒNG

Về việc thuê lại đất gắn kết cầu hạ tầng của
Công ty TNHH [redacted] tại KCN Long Mỹ

I. CÁC CĂN CỨ ĐỀ 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

Căn cứ Quyết định số 2093/QĐ-CTUBND ngày 16/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Long Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 1580/QĐ-CTUBND ngày 21/7/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc quy định phương thức thu tiền cho thuê sử dụng kết cấu hạ tầng KCN Phú Tài và Long Mỹ (giai đoạn I);

Căn cứ hợp đồng thuê đất số 63/2006/HD-TĐ ngày 21/3/2006; hợp đồng thuê đất số 42/2006/HD-TĐ ngày 5/9/2006; hợp đồng thuê đất số 47/2007/HD-TĐ ngày 12/4/2007 và hợp đồng thuê đất số 119/2007/HD-TĐ ngày 16/8/2007 giữa Công ty Phát triển hạ tầng các KCN (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định) với Sở Tài nguyên và Môi trường về thuê đất để đầu tư xây dựng KCN Long Mỹ giai đoạn I;

Căn cứ văn bản số 1203/BQL-QLĐT ngày 08/8/2012 và số 468/BQL-QLĐT ngày 04/2013 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định về việc chấp thuận địa điểm để Công ty TNHH NK Thành Châu chuẩn bị đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất đá Granite và đá granite (nay chuyển sang loại hình đầu tư nhà máy chế biến nông sản);

CÁC BÊN KÝ HỢP ĐỒNG:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH.

Ông [redacted] Chức vụ: Giám đốc

338 Lạc Long Quân, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

(056) 3841517 - 3841466 Fax: (056) 3741338

[redacted] Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt

Nam - Chi nhánh Phú Tài.

[redacted]

chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101 137 456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Định cấp ngày 01 tháng 9 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 11/11/2011.

29/11/2013 10:47

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

Đơn vị : **CÔNG TY TNHH XNK** [redacted]
Đại diện : Ông: [redacted] Chức vụ: Giám đốc
Địa chỉ : [redacted] - Quy Nhơn - Bình Định
Điện thoại : [redacted]
Số tài khoản: [redacted] tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi
nhánh Phú Tài.
Mã số thuế : [redacted]

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số [redacted] do Sở Kế hoạch và Đầu tư
Bình Định cấp lần đầu ngày 27/03/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày
10/6/2013.

III- NỘI DUNG HỢP ĐỒNG:

Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng về thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng tại KCN Long
Mỹ, 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: Ký hiệu một phần lô [redacted]
- Địa chỉ lô đất: Tại KCN Long Mỹ thuộc xã Phước Mỹ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh
Bình Định.
- Vị trí khu đất thuê lại được xác định theo Sơ đồ mặt bằng một phần lô đất [redacted]
của Công ty TNHH XNK [redacted] sử dụng do Công ty Cổ phần Đầu tư
và Xây dựng Bình Định lập ngày 10/6/2013. Sơ đồ này là một phần không thể tách rời
của Hợp đồng.

- Diện tích: 39.518,1 m² (Ba mươi chín nghìn, năm trăm mười tám phẩy một m²
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: 39.518,1 m².
- + Sử dụng chung: Không.

nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho Bên A thuê đất và Bên A cho Bên B thuê lại
đất kết cấu hạ tầng có trả tiền thuê lại đất và tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng KCN
Long Mỹ.

Hững 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 của
Bên A.

29/11/2013 10:47

ĐIỀU 2
THỜI HẠN THUẾ LẠI ĐẤT

Thời hạn thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng KCN kể từ ngày 08/8/2012 (ngày chấp chủ trương đầu tư) đến hết ngày 31/12/2048.

ĐIỀU 3
MỤC ĐÍCH THUẾ LẠI ĐẤT

Bên B thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng KCN để Đầu tư xây dựng Nhà máy chế biến gỗ sản.

ĐIỀU 4
GIÁ THUẾ LẠI VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1- Thời điểm tính tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng KCN tính từ ngày 08/8/2012 (ngày chấp thuận chủ trương đầu tư).

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

a) Tiền thuê đất thô:

Từ ngày 08/8/2012 trở đi thanh toán theo giá: 960 đồng/m²/năm (Chín trăm sáu mươi đồng) *

(Theo giá đất được Sở Tài chính tỉnh Bình Định quy định tại Quyết định số 342/QĐ-STC-VG ngày 16/7/2013).

Tiền thuê đất thô sẽ được điều chỉnh theo từng thời điểm khi có sự điều chỉnh của pháp luật về giá đất và tỷ lệ % tính tiền thuê đất.

b) Giá cho thuê sử dụng kết cấu hạ tầng KCN: thanh toán theo giá 10 USD/m²/năm (Không phải ba đô la Mỹ).

Giá cho thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng KCN không bao gồm: chi phí mua điện, mua nước, chi phí xử lý nước thải, các dịch vụ khác trong KCN mà doanh nghiệp phải trả để sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên chịu sự điều chỉnh giá cho thuê kết cấu hạ tầng KCN và phương thức thanh toán theo quy định của cấp có thẩm quyền.

Phương thức và Hình thức thanh toán:

a) Phương thức thanh toán:

Tiền thuê đất thô thanh toán hàng năm, riêng tiền thuê đất thô đến năm 2013, thanh toán trước ngày 30/9/2013, những năm tiếp theo thanh toán chậm nhất đến tháng 6 hàng năm. Nếu Bên B chậm thanh toán thì phải trả tiền lãi với lãi suất hàng tháng (lãi suất tính trên tổng số tiền Bên B chưa thanh toán bằng tiền Việt Nam). Thời gian Bên B thanh toán chậm nhất không quá 06 (sáu) tháng.

29/11/2013 10:47

- Tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng 18 năm (từ ngày 08/8/2012 đến ngày 07/8/2030) Bên B đã thanh toán xong theo giá cho thuê sử dụng kết cấu hạ tầng: 0,3 USD/m²/năm.

- Bên B thanh toán tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng còn lại của thời gian thực hiện dự án (từ ngày 08/8/2030 đến ngày 31/12/2048) trong vòng 03 năm tiếp theo, thanh toán theo tỷ lệ năm thứ nhất 15%, năm thứ hai 20 %, năm thứ ba 15 %, thời hạn thanh toán cụ thể:

+ Thời hạn thanh toán của năm thứ nhất: Chậm nhất trước ngày 30/6/2014.

+ Thời hạn thanh toán của năm thứ hai: Chậm nhất trước ngày 30/6/2015.

+ Thời hạn thanh toán của năm thứ ba: Chậm nhất trước ngày 30/6/2016.

Bên B không được trả chậm sang năm sau. Trường hợp chậm trả thì phải thanh toán theo giá điều chỉnh được quy định tại Quyết định số 1580/QĐ-CTUBND ngày 21/7/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc quy định phương thức thu tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng tại KCN Phú Tài và Long Mỹ.

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 KCN, kể cả tiền lãi (nếu có) bằng tiền Việt Nam đồng (VND). Tỷ giá ngoại tệ (USD) được quy đổi ra tiền Việt Nam đồng (VND) theo tỷ giá ngoại tệ bán ra của Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Phú Tài 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 Đầu tư và Xây dựng 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 5

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 Giấy xác nhận bản cam kết bảo vệ môi trường được cơ quan cấp thẩm quyền phê duyệt;

29/11/2013 10:4

2 Bên A có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên B trả đủ, dùng hạn tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng KCN tại

3 Điều 4 của Hợp đồng này;

- Yêu cầu bên B chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại hoặc làm giảm sút giá trị của đất;

Nếu bên B không thực hiện việc thanh toán tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng nêu

Khoản 3 Điều 4 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 4 của Hợp đồng này mà Bên B vẫn không

thanh toán tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng KCN thì Bên A được quyền: Đăng tải thông

Bên B còn nợ tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng lên bản tin, website của Ban Quản

Khu kinh tế tỉnh Bình Định hoặc của Bên A; hoặc thông báo nợ của Bên B về tiền thuê

đất gắn kết cấu hạ tầng trên các phương tiện thông tin đại chúng; hoặc nhờ các Ngân

hàng thương mại Việt Nam nơi Bên B giao dịch thu hộ; hoặc đề nghị cơ quan cấp thẩm

quyền thu hồi địa điểm lô đất nêu tại điều 1 của Hợp đồng này để giao cho doanh nghiệp

có nhu cầu thuê lại; hoặc nhờ cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam áp dụng

pháp chế tài khác để thu nợ; đồng thời từ chối việc cung cấp dịch vụ về hạ tầng cho

Bên B (không cho sử dụng hạ tầng);

ĐIỀU 6

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;

- Không được hủy hoại, làm giảm sút giá trị sử dụng của đất thuê lại;

- Trả đủ, đúng hạn tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng KCN theo quy định tại

3 Điều 4 của Hợp đồng này;

- Sử dụng đất đúng theo Giấy chứng nhận đầu tư. Quy hoạch mặt bằng tổng thể và

các cam kết bảo vệ môi trường 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;

- Không được cho người khác thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng KCN nếu không được

đồng ý bằng văn bản.

- Trả lại đất sau khi hết thời hạn thuê lại đất;

- Bên B không được phép chuyển nhượng Quyền sử dụng đất dưới bất kỳ hình thức

- 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 KCN trước thời hạn.

- Hai Bên cùng thống nhất thanh lý hợp đồng trước thời hạn.

ĐIỀU 12 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 công nghiệp nói chung và KCN Long Mỹ nói riêng.

Khi cấp thẩm quyền có chính sách mới về giá, cơ chế thu tiền cho thuê lại đất, áp dụng cho khu công nghiệp 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 thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng KCN được lập thành 06 bản. Bên A giữ 04 bản. Bên B giữ 01 bản, đồng gửi Sở Tài nguyên & Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định và Văn phòng Công chứng.

BÊN CHO THUÊ LẠI ĐẤT

BÊN THUÊ LẠI ĐẤT



0014410045 40.45