CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

--------o0o--------

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số: 70/HĐTQSDĐ.LG.2023

- Căn cứ Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
- Căn cứ Luật Thương Mại số 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005 ;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số: 532043000007, ngày 26/11/2007, do Ban quản lý Khu Công Nghiệp tỉnh Tiền Giang cấp;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00022 do UBND tỉnh cấp ngày 13/10/2008.
- Căn cứ chức năng và nhu cầu của Bên cho thuê và Bên thuê ;

Hôm nay, ngày 25 tháng 4 năm 2023, chúng tôi gồm :

<u>BÊN CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:</u> (Gọi tắt là Long Jiang IPD)

- **CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG**
- Địa chỉ: Xã Tân Lập 1, Huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam
- Số điện thoại: 84-273-3642-728.

- Số Fax: 84-273-3642-722
- Tên tài khoản: LONG JIANG INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT CO.,LTD.
- Số tài khoản: USD A/C: 100000-6000-21437, VND A/C: 100000-60000-2334

  Tại: BANK OF CHINA (HONG KONG) LIMITED HO CHI MINH CITY BRANCH
- Địa chỉ ngân hàng: Tầng trệt và tầng 11, Tòa nhà Times Square, số 22-36 đường Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại ngân hàng: 84-8-38219 949. Fax ngân hàng: 84-8-38219 948.
- Swift Code: BKCHVNVX.
- Người đại diện: **Ông Yu Suo, Tổng Giám Đốc**

BÊN THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (Gọi tắt là Bên Thuê)

- **CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM**
- Giấy chứng nhận đầu tư số: 2174111861, do Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp tỉnh Tiền Giang (Tiza) cấp lần đầu ngày 12 tháng 12 năm 2018, chứng nhận thay đổi lần 02 ngày 19 tháng 03 năm 2021.
- Địa chỉ: Lô số 52 Khu công nghiệp Long Giang, Xã Tân Lập 1, Huyện Tân Phước, Tiền Giang, Việt Nam.
- Người đại diện: **Ông Chen Li Hui, Tổng giám đốc**

Hai bên như nêu trên đã bàn bạc, thoả thuận và đồng ý ký Hợp Đồng Thuê Quyền sử dụng đất (gọi tắt là "Hợp Đồng") bao gồm những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Trong Hợp đồng này, các cụm từ sau đây có ý nghĩa :

1.1. "Long Jiang IPD" có nghĩa là Công ty TNHH Phát Triển Khu Công Nghiệp Long Giang;

1.2. "TIZA" có nghĩa là Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang

1.3. "Hợp đồng" có nghĩa là Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất;

1.4. "Bên Thuê" có nghĩa là CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM;

1.5. Trong hợp đồng này đề cập "VNĐ" là Việt Nam đồng, "USD" là Đô la Mỹ;

ĐIỀU 2: PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG VÀ KÝ KẾT CÁC HỢP ĐỒNG CÓ LIÊN QUAN

2.1. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này là một bộ phận không thể tách rời Hợp đồng này và có giá trị pháp lý như Hợp đồng này. Các phụ lục bao gồm:

- Phụ kiện A: Bản vẽ vị trí và hiện trạng.
- Phụ kiện B: Bảng tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong Khu Công Nghiệp Long Giang

2.2. Trong thời gian chín mươi (90) ngày làm việc kể từ khi ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của Long Jiang IPD, Bên Thuê phải ký các Hợp Đồng dịch vụ với Long Jiang IPD. Các Hợp Đồng dịch vụ bao gồm:

- Hợp đồng cấp nước sạch;
- Hợp đồng xử lý nước thải;
- Hợp đồng cung cấp điện;
- Hợp đồng thu gom rác sinh hoạt;
- Các Hợp đồng dịch vụ khác, theo quy định của cơ quan có thẩm quyền và theo đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

Long Jiang IPD cho Bên Thuê thuê một thửa đất thuộc Khu công nghiệp Long Giang với các chi tiết sau:

3.1. Diện tích đất cho thuê : **46.733,7** m^2 (*Bằng chữ: Bốn mươi sáu ngàn bảy trăm ba mươi ba phẩy bảy mét vuông*)

3.2. Vị trí: Lô số: 32B, 33, 35B theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất Khu Công Nghiệp Long Giang (xem Phụ lục A đính kèm)

3.3. Cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp, các tài nguyên, hiện vật dưới lòng đất đều không nằm trong phạm vi đối tượng Hợp đồng này.

ĐIỀU 4: THỜI HẠN THUÊ

4.1. Thời hạn thuê quyền sử dụng đất nêu tương ứng tại Điều 3 của Hợp đồng này được tính từ ngày ký Hợp đồng này đến ngày 26/11/2057.

4.2. Sau khi kết thúc thời hạn thuê, thời hạn thuê có thể gia hạn theo thỏa thuận của hai bên, đồng thời đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành của nhà nước Việt Nam.

ĐIỀU 5: MỤC ĐÍCH THUÊ

Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này là để Bên Thuê xây dựng văn phòng, nhà xưởng và kho hàng phục vụ việc sản xuất kinh doanh căn cứ theo Giấy phép đầu tư của Bên Thuê do Ban Quản lý KCN Tiền Giang (Tiza) cấp.

ĐIỀU 6: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ

Bên Thuê chỉ sử dụng thửa đất thuê đúng với mục đích được ghi tại Điều 5 bản Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Thuê muốn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho Bên thứ ba, thì trước tiên Bên Thuê phải có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Lý Khu công nghiệp Tiền Giang (Tiza) về việc chuyển nhượng. Trước khi tiến hành chuyển nhượng, Bên

Thuê phải thanh toán toàn bộ các khoản nợ (bao gồm thuế, nếu có) cho Long Jiang IPD, rồi mới tiến hành chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành của Việt Nam.

Long Jiang IPD có trách nhiệm hỗ trợ Bên Thuê trong việc lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất thuê theo pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 7: GIÁ THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Vào ngày 20 tháng 04 năm 2023, Đơn giá thuê quyền sử dụng đất là 3.496.948 VND /m^2.

Tiền thuê đất đối với khu đất thuê nêu trên là 163.425.318.747,6 VND (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi ba tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu ba trăm mười tám ngàn bảy trăm bốn mươi bảy phẩy sáu Việt Nam đồng)

Đơn giá thuê và tổng số tiền thuê đất tại điều khoản này đều chưa bao gồm thuế VAT, sẽ được Bên Thuê thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng số tiền thuê đất có thể được điều chỉnh theo kích thước đo thực tế chính thức từ cơ quan chức năng Việt Nam cung cấp.

ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

8.1 Thanh toán tiền thuê đất:

Bên Thuê thanh toán tiền thuê đất cho Long Jiang IPD theo các đợt như sau:

- Đợt 1: Sau khi ký Hợp đồng này trong vòng ba mươi (30) ngày Bên Thuê thanh toán 10% tổng số tiền thuê đất cho Long Jiang IPD.
- Đợt 2: Bên Thuê thanh toán cho Long Jiang IPD số tiền tương đương 50% của tổng số tiền thuê đất trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh.

- Đợt 3: Bên Thuê thanh toán cho Long Jiang IPD số tiền tương đương 30% của tổng số tiền thuê đất trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày chính thức nhận bàn giao đất.
- Đợt 4: Sau khi nhận được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Long Jiang IPD thông báo cho Bên Thuê, trong vòng mười (10) ngày làm việc Bên Thuê sẽ thanh toán cho Long Jiang IPD số tiền còn lại, tương đương 10% của tổng số tiền thuê đất. Sau đó Long Jiang IPD sẽ bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Bên Thuê.

8.2 **Thanh toán tiền thuế VAT và các khoản thuế khác theo quy định**:

Căn cứ theo quy định của nhà nước Việt Nam, nếu Bên Thuê cần phải nộp thuế VAT thì Bên Thuê sẽ đồng thời chuyển số tiền thuế VAT phát sinh tương ứng cho Long Jiang IPD để Long Jiang IPD nộp theo quy định. Long Jiang IPD chịu trách nhiệm xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho Bên Thuê. Các khoản thuế phải đóng theo quy định nhà nước Việt Nam liên quan đến thửa đất trong Hợp đồng này sẽ do Bên thuê đóng theo quy định. Các loại thuế đất, thuế trước bạ, thuế VAT (nếu có) liên quan đến thuê đất và phát sinh khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ do Bên Thuê phụ trách chi trả.

ĐIỀU 9: CÁC CHI PHÍ KHÁC

9.1. Phí tiện ích công cộng: Sau 1 năm kể từ ngày Tiza cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh cho Bên Thuê, Bên Thuê đến ngày hai mươi lăm (25) mỗi tháng thanh toán cho Long Jiang IPD phí tiện ích công cộng theo mức chuẩn do Long Jiang IPD ấn định. Phí tiện ích công cộng hiện hành là 709,8 VNĐ/m^2/tháng (0,03 USD/m^2/tháng).

- Phí vận hành duy tu cơ sở hạ tầng kỹ thuật: 85VNĐ/KWH

- Giá điện hiện hành (22KV): giờ bình thường 1.555 VNĐ/KWH, giờ cao điểm 2.871 VNĐ/KWH, giờ thấp điểm 1007 VNĐ/KWH, công suất vô công (Cos Ø) dựa theo quy định Nhà Nước.
- Phí xử lý nước thải hiện hành tùy theo chất lượng xả thải của doanh nghiệp, phân ra 04 cấp: 7098 VNĐ/m^3 (0,3USD/m^3)、7807,8 VNĐ/m^3 (0,33USD/m^3)、8517,6 VNĐ/m^3 (0,36USD/m^3), 10647 VNĐ/m^3 (0,45 USD/m^3), lượng nước thải bằng 80% lượng nước cấp.
- Phí nước cấp hiện hành là: 8.190VNĐ/m^3.
- Chi phí xử lý rác thải sinh hoạt hiện hành: 456.000VNĐ/tấn.
- Phí tiện ích công cộng, phí vận hành duy tu cơ sở hạ tầng kỹ thuật, phí xử lý nước thải sẽ được điều chỉnh dựa theo giá cả thị trường tương tự các khu công nghiệp khác quanh khu vực Tp. HCM. Bên Thuê đảm bảo nước thải đầu ra phù hợp với tiêu chuẩn xả thải doanh nghiệp theo quy định của KCN Long Giang. Tiêu chuẩn xả thải nước thải doanh nghiệp vui lòng xem phụ lục đính kèm.
- Giá nước, điện sẽ được điều chỉnh theo quy định của Nhà Nước.
- Chi phí xử lý rác thải điều chỉnh theo giá cả thị trường ở địa phương.

Tất cả các phí kể trên chưa bao gồm thuế GTGT.

9.2. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán đúng kỳ, đầy đủ theo các điều khoản được quy định trong các Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ đã ký kết với Long Jiang IPD, cùng với các khoản thuế liên quan.

<u>ĐIỀU 10</u>: BÊN THUÊ KHAI THÁC, XÂY DỰNG TRÊN PHẦN ĐẤT THUÊ PHẢI THEO CÁC QUY ĐỊNH SAU:

10.1. Bên Thuê đảm bảo thực hiện quy hoạch xây dựng nhà xưởng dựa theo tiêu chuẩn và quy định pháp luật Việt Nam và quy hoạch tổng thể của KCN Long Giang.

10.2. Trong quá trình triển khai thi công xây dựng nhà máy, Bên Thuê nhất thiết tuân thủ các quy định có liên quan của pháp luật hiện hành về tiêu chuẩn xây dựng đối với các xí nghiệp trong Khu công nghiệp Long Giang.

10.3. Tỷ lệ cây xanh: Bên thuê phải hoàn tất công tác trồng cây xanh theo quy định QCVN 01:2019/BXD.

10.4. Bên Thuê tự xây dựng nhà xưởng, hàng rào và các công trình xây dựng khác, phải chừa khoảng đất trống xung quanh thửa đất để trồng cây xanh, làm đường phòng cháy chữa cháy theo các quy định của Ban quản lý KCN Tiền Giang (Tiza).

10.5. Khi Bên Thuê tiến hành lắp đặt các điểm đấu nối điện, nước sạch, nước thải phải nhận được sự đồng ý của Long Jiang IPD, đúng theo các Hợp Đồng Dịch Vụ mà hai bên đã ký, đồng thời khi thao tác cần tuân thủ sự hướng dẫn của Long Jiang IPD.

10.6 Bên Thuê phải tiến hành triển khai dự án theo đúng tiến độ dự án được nêu rõ trong Giấy Chứng Nhận Đầu Tư đã được TIZA cấp cho Bên Thuê để hoạt động sản xuất tại Khu công nghiệp Long Giang, và các tiến độ điều chỉnh đã được TIZA duyệt (nếu có).

10.7 Bên Thuê cam kết đáp ứng đúng quy định về tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong Khu công nghiệp Long Giang. Bảng tiêu chuẩn nước thải được thể hiện trong Phụ Kiện B đính kèm theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 11. KẾT THÚC VÀ GIA HẠN HỢP ĐỒNG

11.1 Quyền sử dụng diện tích đất tại Khu Công Nghiệp Long Giang của Long Jiang IPD sẽ chấm dứt vào ngày 26 tháng 11 năm 2057, tất cả các điều khoản, phụ kiện hợp đồng của bản Hợp đồng này cũng sẽ hết hiệu lực theo đúng thời hạn trên. Nếu sau ngày 26 tháng

11 năm 2057 nhà nước Việt Nam tiếp tục gia hạn quyền sử dụng đất cho Long Jiang IPD, đồng thời Bên Thuê muốn tiếp tục thuê lại phần đất đã thuê thì Bên Thuê phải có văn bản yêu cầu trước một (01) năm, nếu Long Jiang IPD đồng ý, hai bên thống nhất lại giá thuê đất, các chi phí khác có liên quan và ký Hợp đồng Thuê Đất mới theo tình hình thị trường thực tế. Dưới các điều kiện tương tự, Bên Thuê có thể được ưu tiên tiếp tục thuê lại thửa đất đã thuê.

11.2 Khi thời hạn thuê đất của bản Hợp Đồng này kết thúc, nếu Bên Thuê không có văn bản yêu cầu gia hạn thêm thời gian thuê, thì xem như đã từ bỏ ý định ký tiếp hợp đồng.

11.3 Khi thời hạn thuê quyền sử dụng đất của bản Hợp Đồng này kết thúc, Bên Thuê có văn bản yêu cầu gia hạn Hợp Đồng thuê nhưng Long Jiang IPD không đồng ý với lý do hợp lý căn cứ theo những quy định pháp luật Việt Nam và những công văn phê duyệt của Chính phủ tại thời điểm đó, hoặc theo khoản 11.2, Điều 11 của bản Hợp đồng này Bên Thuê từ bỏ ý định thuê, Long Jiang IPD sẽ thu hồi lại thửa đất đã cho thuê.

11.4 Khi thời hạn thực hiện hợp đồng kết thúc, trong ngày chấm dứt bản Hợp Đồng này, Bên Thuê phải hoàn trả lại thửa đất đã thuê cho Long Jiang IPD. Khi Bên Thuê hoàn trả lại thửa đất cho Long Jiang IPD, hai bên sẽ cùng thương lượng giải quyết các công trình xây dựng mà Bên Thuê tự xây vẫn còn sót lại trên thửa đất thuê của Bên Thuê theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm đó.

ĐIỀU 12: ĐIỀU KHOẢN DỊCH VỤ

12.1. Long Jiang IPD cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, thu gom xử lý rác và các dịch vụ có thu khác, Bên Thuê căn cứ vào các Hợp Đồng dịch vụ đã ký có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí dịch vụ có liên quan cho Long Jiang IPD, và các khoản thuế liên quan.

12.2. Nhằm bảo vệ môi trường và phù hợp với các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường của nhà nước Việt Nam, Long Jiang IPD có toàn quyền trong việc thu gom, xử lý, vận chuyển hoặc căn cứ vào các Hợp Đồng dịch vụ có liên quan mà Long Jiang IPD và Bên Thuê đã ký, tiến hành thu mua các loại phế liệu, xử lý phế phẩm phế liệu, rác công nghiệp, rác sinh hoạt sản sinh trong quá trình hoạt động của Bên Thuê. Đối với chất thải độc hại, chất thải của các sản phẩm nguy hiểm của Bên Thuê sẽ căn cứ theo quy định nhà nước, giao cho cơ quan có đầy đủ chức năng tiến hành xử lý.

ĐIỀU 13: TRÁCH NHIỆM LONG JIANG IPD

13.1. Sau khi nhận được tổng giá trị Hợp đồng thuê đất hoặc khoản tiền thuê đất đợt 2, trong vòng một (01) tháng Long Jiang IPD có trách nhiệm bàn giao thửa đất được ghi trong bản Hợp Đồng này cho Bên Thuê sử dụng.

13.2. Long Jiang IPD có trách nhiệm từng bước xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong Khu Công Nghiệp, cung cấp điện, nước, xử lý nước thải và các dịch vụ khác để đảm bảo công tác xây dựng và hoạt động kinh doanh của Bên Thuê.

13.3. Long Jiang IPD có trách nhiệm sửa chữa và bảo dưỡng hệ thống phân phối điện nước, đường ống nước thải, hệ thống đường sá và các công trình công cộng nằm ngoài phạm vi khu đất thuê của Bên Thuê.

13.4. Đối với yêu cầu hợp lý liên quan đến việc điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư cho thửa đất quy định trong Hợp đồng này, Long Jiang IPD sẽ cung cấp cho **Bên Thuê** mọi sự hỗ trợ để thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư.

ĐIỀU 14: TRÁCH NHIỆM BÊN THUÊ

14.1. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán cho Long Jiang IPD đúng thời hạn tiền thuê đất, các chi phí khác được quy định tại Điều 8 và Điều 9 của Hợp Đồng này và tiền thuế có liên quan.

14.2. Bên Thuê phải sử dụng đất thuê đúng mục đích như quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này.

14.3. Bên Thuê phải khởi công dự án theo đúng tiến độ xây dựng được phê duyệt. Việc triển khai dự án phải thực hiện nghiêm túc theo như quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này.

14.4. Bên Thuê phải bảo vệ và không làm hư hỏng các công trình công cộng trong Khu Công nghiệp, có trách nhiệm bảo dưỡng các công trình công cộng khác trong thửa đất thuê. Nếu có hư hỏng, Bên Thuê phải thông báo ngay cho Long Jiang IPD biết để tiến hành kiểm tra, sửa chữa. Nếu tổn thất do Bên Thuê gây ra, Bên Thuê phải gánh chịu mọi chi phí sửa chữa và có trách nhiệm bồi thường cho Long Jiang IPD những tổn thất phát sinh. Nếu những hư hỏng không phải do Bên Thuê, Bên Thuê cũng phải có trách nhiệm thông báo kịp thời cho Long Jiang IPD biết để kịp thời sửa chữa, giảm thiểu tổn thất gây ra.

14.5. Trong suốt thời hạn thuê, Bên Thuê chỉ sử dụng nước do Long Jiang IPD cung cấp, không được tự ý khoan giếng khai thác nước ngầm trong thửa đất thuê. Nếu Bên Thuê vi phạm quy định pháp luật Việt Nam tự ý khoan giếng khai thác nước ngầm, Long Jiang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, thu hồi thửa đất thuê mà không hoàn trả cho Bên Thuê bất cứ khoản tiền nào.

14.6. Sau khi Bên Thuê hoàn tất thanh toán đợt 1 tương đương 10% tổng số tiền thuê đất, trong vòng một (01) tháng Bên Thuê phải triển khai thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư.

ĐIỀU 15: TRÁCH NHIỆM KHI VI PHẠM HỢP ĐỒNG

15.1 Bên Thuê căn cứ vào kỳ hạn phải thanh toán được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này chuyển trả tiền thuê quyền sử dụng đất đúng kỳ hạn cho Long Jiang IPD, và tiền thuế có liên quan. Nếu Bên Thuê không trả đúng kỳ hạn, thì việc xử lý sẽ căn cứ theo những quy định sau đây:

15.1.1 Với tình huống Bên Thuê không thể thanh toán tiền thuê đất đúng hạn, thì hai bên thương lượng thống nhất phương pháp giải quyết.

15.1.2 Trong trường hợp Bên Thuê quá một (01) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định của bản Hợp Đồng này không thanh toán tiền thuê đất hoặc hai bên không thể thống nhất phương pháp giải quyết hoặc Bên Thuê không thực hiện đúng phương pháp giải quyết đã được hai bên thống nhất, Long Jiang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, thu hồi thửa đất cho thuê mà không hoàn trả cho Bên Thuê bất kỳ khoản thanh toán nào, đồng thời yêu cầu Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Tiền Giang (Tiza) thu hồi Giấy Chứng Nhận Đầu tư của Bên Thuê.

15.2 Sau khi Bên Thuê thực hiện đúng các điều khoản thanh toán liên quan theo đúng hợp đồng, Long Jiang IPD căn cứ thời gian được quy định trong hợp đồng này sẽ tiến hành bàn giao thửa đất thuê cho Bên Thuê.

15.2.1 Trong trường hợp Long Jiang IPD không giao đất đúng kỳ hạn, hai bên cùng thương lượng thống nhất biện pháp giải quyết.

15.2.2 Trong trường hợp thời gian Long Jiang IPD trễ hạn giao đất cho Bên Thuê vượt quá một (01) tháng hoặc hai bên không thể thống nhất phương pháp giải quyết hoặc Long Jiang IPD không thể thực hiện đúng biện pháp giải quyết đã được hai bên thống nhất, Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Long Giang IPD phải hoàn trả các khoản mà Bên Thuê đã thanh toán trước đó.

15.3 Nếu Bên Thuê không tiến hành thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định tại Điều 14.6 Hợp đồng này, Long Jiang IPD có quyền chấm dứt Hợp đồng này mà không phải hoàn trả khoản tiền đã nhận trước đó. Nếu không phải nguyên nhân từ phía Bên Thuê mà cơ quan nhà nước Việt Nam không phê duyệt giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh để Bên Thuê triển khai đầu tư trên phần đất thuê quy định trong Hợp đồng này, thì

hai bên đồng ý chấn dứt Hợp đồng này. Long Jiang IPD sẽ hoàn trả các khoản đã nhận không tính lãi.

15. 4 Bên Thuê căn cứ thời gian quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này triển khai công tác xây dựng, nếu trễ quá thời gian 6 tháng so với tiến độ đã được duyệt mà không có lý do giải thích hợp lý cho việc chưa thi công, Long Giang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và thu hồi thửa đất mà không hoàn trả bất kỳ khoản thanh toán nào cho Bên Thuê, đồng thời yêu cầu TIZA thu hồi Giấy Chứng Nhận Đầu Tư của Bên Thuê.

15.5 Trường hợp Bên Thuê không thể thanh toán tiền thuê đất đợt 1 tương đương 10% tổng số tiền thuê đất theo quy định Điều 8.1, thì Hợp đồng này tự động chấm dứt.

ĐIỀU 16: BẢO HIỂM

Bên Thuê cần mua bảo hiểm cho các công trình xây dựng, máy móc thiết bị và các tài sản quan trọng khác trên thửa đất thuê, để bảo đảm phục hồi sản xuất sau khi gặp những sự cố ngoài ý muốn, không làm ảnh hưởng đến hoạt động quản lý kinh doanh thường ngày của Long Jiang IPD và các xí nghiệp trong khu. Bên Thuê phải tiến hành mua bảo hiểm theo yêu cầu dưới đây:

- Đối với nhà xưởng và các công trình xây dựng khác, Bên Thuê phải mua bảo hiểm trong vòng một (01) tháng kể từ ngày có biên bản nghiệm thu công trình.
- Đối với máy móc thiết bị, Bên Thuê phải mua bảo hiểm trong vòng một (01) tháng kể từ ngày được mang vào thửa đất cho thuê.

ĐIỀU 17: TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

17.1. Trong trường hợp việc thực hiện Hợp đồng của mỗi Bên bị trì hoãn, cản trở hoặc ngăn chặn do những tình huống bất khả kháng nằm ngoài khả năng kiểm soát của mỗi Bên, như: quyết định hạn chế của cơ quan có thẩm quyền, chiến tranh, đình công, nổi loạn, bạo

động, thiên tai và/hoặc tài sản bị hư hỏng lớn v.v..., các Bên phải nỗ lực khắc phục và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình và không phải chịu bất kỳ trách nhiệm vật chất nào đối với thiệt hại của Bên kia.

17.2. Bất cứ bên nào vì những lý do bất khả kháng, dẫn đến việc không thể thực thi một phần hoặc toàn bộ các điều khoản quy định trong Hợp đồng này thì không phải chịu trách nhiệm liên đới, nhưng trong điều kiện và khả năng cho phép phải tìm kiếm giải pháp để giảm thiểu tổn thất gây ra. Nếu bên nào cố tình trì hoãn thời gian thực thi hợp đồng để rồi phát sinh các tổn thất bất khả kháng thì bên đó phải hoàn toàn chịu trách nhiệm liên quan.

17.3. Khi gặp các trường hợp bất khả kháng, trong vòng mười hai (12) giờ, bên bị tổn thất phải gởi thư điện tử, fax, điện báo, văn bản thông báo tình hình cho bên kia biết, và trong vòng ba (03) ngày phải có văn bản chính thức thông báo cho bên kia biết điều khoản nào hoặc toàn bộ nội dung Hợp Đồng mà bên chịu tổn thất không thể thực thi được hoặc yêu cầu gia hạn thời gian thi hành.

17.4. Nếu tình trạng bất khả kháng không thể khắc phục kéo dài trong thời gian quá sáu (06) tháng, Bên bị ảnh hưởng bởi những tình huống đó có thể yêu cầu chấm dứt Hợp đồng này bằng văn bản gửi cho Bên kia và không phải chịu bất kỳ trách nhiệm vật chất nào đối với thiệt hại của Bên kia nếu có.

ĐIỀU 18: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

18.1. Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Hết thời hạn Hợp đồng này được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- Do tình trạng bất khả kháng;
- Bên Thuê vi phạm khoản 14.5 Điều 14, Điều 15 của Hợp đồng này;
- Do thỏa thuận khác của các Bên.

- Theo các quy định của pháp luật hiện hành.

18.2. Khi chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê phải thanh toán tất cả các khoản nợ phát sinh trước đó cho Long Jiang IPD, bao gồm tiền thuê quyền sử dụng đất, tiền điện, nước, phí tiện ích công cộng và các chi phí dịch vụ khác. Nếu Bên Thuê không thanh toán cho Long Jiang IDP đúng theo các điều khoản được ký kết thì :

- Vào tháng trễ hạn thứ nhất, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.2% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.
- Vào tháng trễ hạn thứ hai, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.4% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.
- Vào tháng trễ hạn thứ ba, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.6% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.

18.3 Nếu Bên Thuê chưa thanh toán đầy đủ các khoản trên thì không được di chuyển các phương tiện máy móc thiết bị ra khỏi thửa đất thuê.

18.4 Trong trường hợp quá ba (3) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê vẫn không thanh toán nợ đã thiếu cho Long Jiang IPD, Long Jiang có quyền đem nhà xưởng và thiết bị của Bên Thuê ra bán đấu giá rộng rãi, số tiền thu được từ việc bán đấu giá trước tiên sẽ được ưu tiên dành cho việc thanh toán nợ cho Long Jiang IPD, sau khi thanh toán xong nợ cho LongJiang IPD, số tiền còn dư sẽ hoàn lại cho Bên Thuê.

ĐIỀU 19: THÔNG TIN

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, mọi tài liệu, giấy báo, yêu cầu, và thông tin có liên quan đến việc thi hành Hợp Đồng này phải được gửi đến các địa chỉ sau đây:

Cho Long Jiang IPD:

- Trụ sở: Công ty TNHH Phát Triển Khu Công Nghiệp Long Giang (Long Jiang IPD),

- Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Giang, Xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.
- Điện thoại: (84-273)-3849-777

Cho Bên Thuê:

- Trụ sở: **CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM**
- Địa chỉ: Lô số 52, Khu Công Nghiệp Long Giang, Xã Tân lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.

ĐIỀU 20: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Long Jiang IPD và Bên Thuê chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây :

20.1 **Long Jiang IPD cam đoan :**

- Những thông tin pháp nhân, thông tin về lô đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Lô đất thuộc trường hợp được cho thuê theo quy định của pháp luật.
- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

20.2 **Bên Thuê cam đoan :**

- Những thông tin pháp nhân, thông tin về mục đích đầu tư đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 21: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật của nước CHXHCN Việt Nam.
- Trường hợp phát sinh tranh chấp, các bên cùng bàn bạc giải quyết trên tinh thần thiện chí, hòa giải, tôn trọng quyền và lợi ích chính đáng của các bên. Tranh chấp không giải quyết được sẽ được đưa giải quyết sơ thẩm tại Tòa án nhân dân Tỉnh Tiền Giang, các giai đoạn tố tụng tiếp theo được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam. Các điều khoản trong hợp đồng này vẫn còn hiệu lực và ràng buộc đối với các Bên có liên quan trong việc thực hiện và tuân thủ trong quá trình giải quyết tranh chấp của Tòa Án.

ĐIỀU 22: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Trường hợp một hoặc vài điều trong Hợp đồng này vô hiệu, các điều khoản khác trong Hợp đồng này vẫn có hiệu lực, các Bên vẫn phải nghiêm túc thực hiện.
- Trường hợp người đại diện ký kết Hợp đồng thay đổi thì Hợp đồng vẫn tiếp tục được thực hiện theo đúng các giao ước trong Hợp đồng. Người đại diện kế tục có trách nhiệm thực hiện những nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng.
- Hai Bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản ghi trong Hợp đồng này. Không bên nào được đơn phương vi phạm gây thiệt hại cho bên kia. Bên vi phạm hợp đồng ngoài tiền phạt còn phải bồi thường thiệt hại do lỗi vi phạm hợp đồng gây ra.
- Bên Thuê phải tuân thủ Quy Chế khu công nghiệp và các quy định liên quan đến đầu tư của người nước ngoài tại Việt Nam, các quy định của TIZA, Điều Lệ và các quy định của Khu Công Nghiệp Long Giang.

- Mọi sự thay đổi, bổ sung, giải thích Hợp đồng này chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản Phụ lục và có đủ chữ ký của đại diện hai bên. Các phụ lục đó đương nhiên trở thành phần không thể tách rời của hợp đồng này.
- Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ khi đại diện pháp luật của hai bên cùng ký.
- Thời gian sử dụng trong bản Hợp Đồng này đều theo Dương lịch.

Hợp Đồng này được lập thành 15 bản gốc [11 bản bằng tiếng Việt và 4 bản bằng tiếng Hoa] có giá trị pháp lý như nhau. Long Jiang IPD và Bên Thuê mỗi bên giữ 7 bản gốc [5 bản bằng tiếng Việt và 2 bản bằng tiếng Hoa], phòng công chứng giữ 1 bản gốc bằng tiếng Việt.

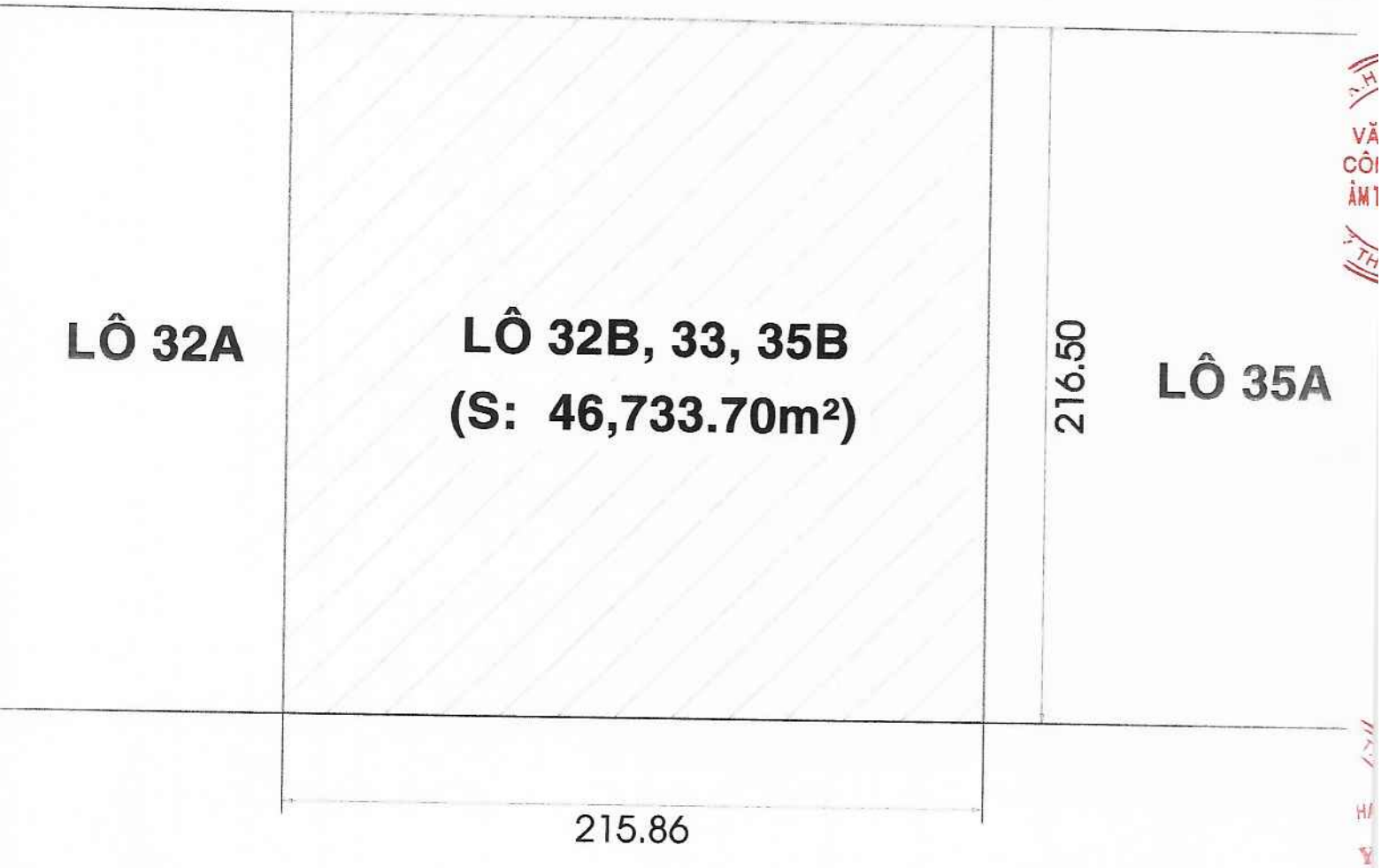
Đại diện cho Bên Thuê	**Đại diện cho Long Jiang IPD**
CHEN LI HUI	**YU SUO**

Người phiên dịch

Nguyễn Thị Nhân Thảo

VỊ TRÍ KHU ĐẤT 32B, 33, 35B (32B, 33, 35B 地块位置图)

DIỆN TÍCH: 46,733.70m² (面积为 46,733.70平方米)



CTY TNHH PT KCN LONG GIANG

龙江工业园发展有限责任公司

PHÒNG QLCT

工程管理部

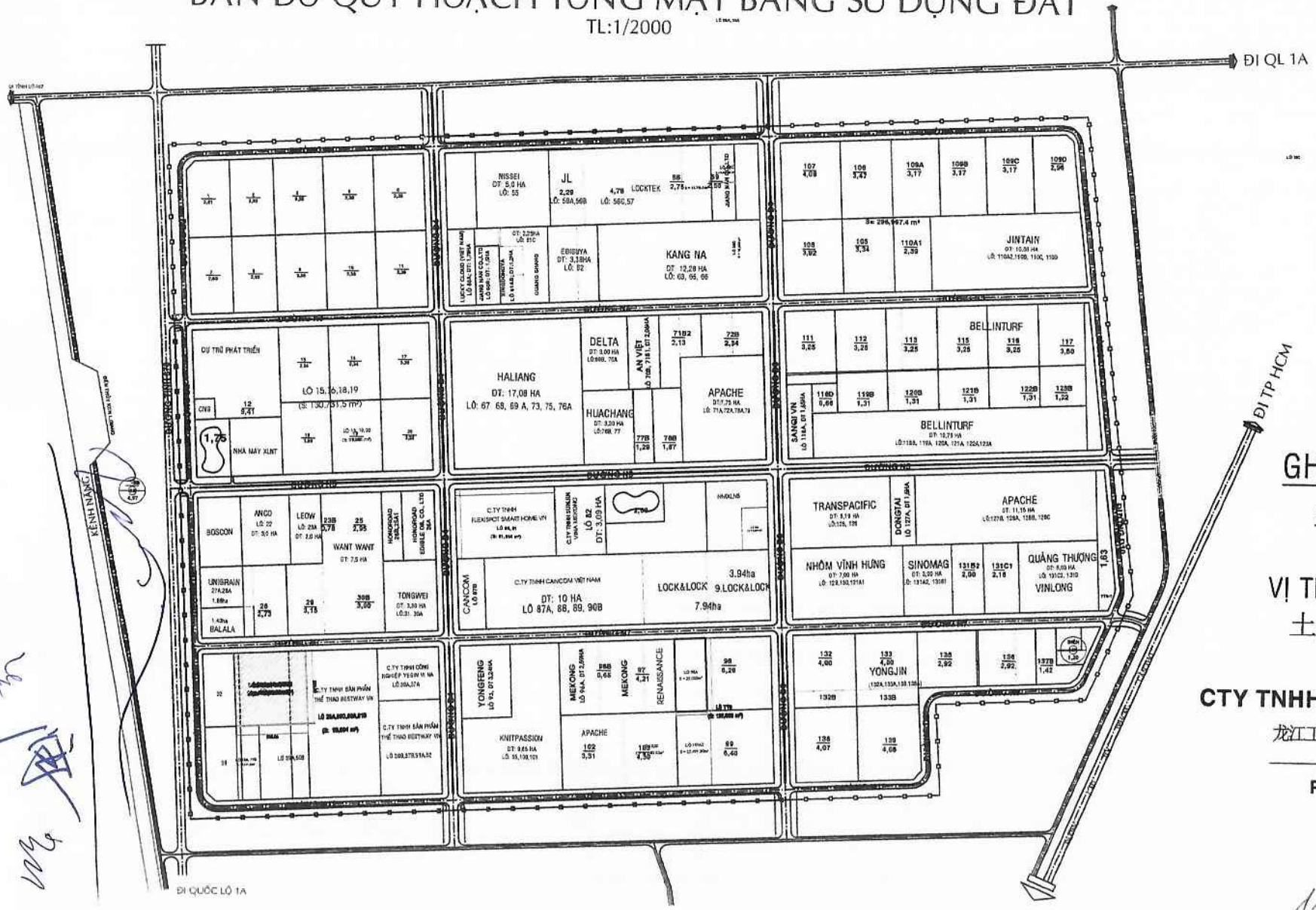
Lê Hoàng Nhân

XÃ TÂN LẬP 1- HUYỆN TÂN PHƯỚC- TỈNH TIỀN GIANG

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TL:1/2000



GHI CHÚ :

备注:

VỊ TRÍ LÔ ĐẤT

土地位置

CTY TNHH PT KCN LONG GIANG

龙江工业园发展有限责任公司

PHÒNG QLCT

工程管理部

Lê Hoàng Nhân

BẢNG TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI ĐẦU RA CỦA CÁC NHÀ MÁY TRONG KCN LONG GIANG

Stt	Thông số	Đơn vị	Mức 1	Mức 2	Mức 3	Mức 4
	Đơn giá xử lý		**0,30 USD/m³**	**0,33 USD/m³**	**0,36 USD/m³**	**0,45 USD/m³**
1	Nhiệt độ	°C	40	45	45	45
2	pH	-	5,5 đến 9	5 đến 9	5 đến 9	5 đến 9
3	Mùi	-	Không khó chịu	Không khó chịu	Không khó chịu	Không khó chịu
4	Mầu sắc, Co-Pt ở pH=7		20	30	50	50
5	**BOD_5 (20°C)**	**mg/l**	**200**	**300**	**400**	**500**
6	**COD**	**mg/l**	**300**	**450**	**600**	**800**
7	**Chất rắn lơ lửng**	**mg/l**	**100**	**200**	**300**	**300**
8	Asen	mg/l	0,05	0,08	0,1	0,1
9	Thủy ngân	mg/l	0,005	0,007	0,01	0,01
10	Chì	mg/l	0,1	0,3	0,5	0,5
11	Cadimi	mg/l	0,005	0,008	0,01	0,01
12	Crom (VI)	mg/l	0,05	0,08	0,1	0,1
13	Crom (III)	mg/l	0,2	0,6	1	1
14	Đồng	mg/l	2	2	2	2
15	Kẽm	mg/l	3	3	3	3
16	Niken	mg/l	0,2	0,4	0,5	0,5
17	Mangan	mg/l	0,5	0,7	1	1
18	Sắt	mg/l	1	3	5	5
19	Thiếc	mg/l	0,2	0,6	1	1
20	Xianua	mg/l	0,07	0,09	0,1	0,1
21	Phenol	mg/l	0,1	0,08	0,5	0,5
22	Dầu mỡ khoáng	mg/l	5	5	5	5
23	Dầu động thực vật	mg/l	10	15	20	20
24	Clo dư	mg/l	1	1,5	2	2
25	PCBs	mg/l	0,003	0,007	0,01	0,01
26	Hóa chất bảo vệ thực vật: Lân hữu cơ	mg/l	0,3	0,7	1	1
27	Hóa chất bảo vệ thực vật: Clo hữu cơ	mg/l	0,1	0,1	0,1	0,1
28	Sunfua	mg/l	0,2	0,4	0,5	0,5
29	Florua	mg/l	5	7	10	10
30	Clorua	mg/l	500	550	600	600
31	Amoni (tính theo Nitơ)	mg/l	5	7	10	10
32	Tổng nitơ	mg/l	15	35	60	60
33	Tổng phôtpho	mg/l	4	5	6	6
34	Coliform	MPN/ 100ml	3000	4000	5000	5000
35	Tổng hoạt độ phóng xạ α	Bq/l	0,1	0,1	0,1	0,1
36	Tổng hoạt độ phóng xạ β	Bq/l	1,0	1,0	1,0	1,0

Mức 4 : Áp dụng đối với những nhà máy có dây chuyền sản xuất sử dụng nhiều hóa chất phức tạp như Xi mạ, thuộc da, dệt nhuộm, sản xuất hóa chất bảo vệ thực vật, chế biến gỗ, chế biến hạt điều…

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày **25/4/2023** (ngày Hai mươi lăm tháng Tư năm Hai ngàn không trăm hai mươi ba), tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt tỉnh Tiền Giang, số 15B Lê Lợi, phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Tôi **Đặng Minh Sử**
Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất
Số: **70/HĐTQSDĐ.LG.2023** được giao kết giữa:

Bên cho thuê lại quyền sử dụng đất:

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG
Giấy chứng nhận đầu tư số: **532043000007** do Ban quản lý Khu Công nghiệp tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26/11/2007.
Địa chỉ: xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.
Người đại diện: Ông **YU SUO** Sinh năm: 1970
Chức vụ: Tổng Giám đốc
Hộ chiếu số: EJ6836092 Cấp tại TP. Hồ Chí Minh

Bên thuê lại quyền sử dụng đất:

CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM
Địa chỉ: Lô 52 khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, Tiền Giang
Mã số doanh nghiệp: **1201598254**
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/01/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 05/12/2022
Giấy chứng nhận đầu tư số: 2174111861 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Tiền Giang cấp, chứng nhận lần đầu ngày 12/12/2018, chứng nhận thay đổi lần thứ 2: ngày 19/3/2021.
Người đại diện: ông **CHEN, LIHUI** Sinh năm: 1988 Chức vụ: Tổng Giám đốc
Hộ chiếu số: EJ6585681 Cấp tại Trung Quốc

Người phiên dịch:

Bà : **NGUYỄN THỊ NHÂN THẢO** Sinh năm: 1986
Căn cước công dân số : 077 186 009 831 Cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi ĐKHKTT : thôn Suối Nghệ, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký Hợp đồng này, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại/đã được phiên dịch, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của Hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký trong Hợp đồng đúng là chữ ký của các bên nêu trên;

MST: 25042304 D.Nhi

- Ông **YU SUO** và ông **CHEN, LIHUI** vì lý do không biết tiếng Việt nên đã tự mời người phiên dịch là bà **Nguyễn Thị Nhân Thảo**, ông **YU SUO** và ông **CHEN, LIHUI** cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc mời người phiên dịch của mình; người phiên dịch đã dịch lại toàn bộ nội dung liên quan đến Hợp đồng để ông **YU SUO** và ông **CHEN, LIHUI** hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này. Người phiên dịch cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình và đã ký vào Hợp đồng này trước mặt công chứng viên;
- Hợp đồng này được làm thành 11 (mười một) bản chính (mỗi bản chính gồm 18 (mười tám) tờ 18 (mười tám) trang nội dung Hợp đồng; 01 (một) tờ 01 (một) trang Vị trí khu đất 32B, 33, 35B; 01 (một) tờ 01 (một) trang Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; 01 (một) tờ 01 (một) trang Bảng tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong khu công nghiệp Long Giang; 01 (một) tờ 02 (hai) trang Lời chứng của Công chứng viên), có giá trị pháp lý như nhau:
    + Bên cho thuê lại và bên thuê lại giữ 10 (mười) bản chính;
    + 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt tỉnh Tiền Giang.

Số công chứng .....5614....., quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ : 20 - C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG LÂM THỊ MINH NGUYỆT
T.P MỸ THO - T. TIỀN GIANG

Đặng Minh Sử

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 3/ĐT Quyển số: SỐ CHỨNG THỰC SAO Y BẢN CHÍNH 2024-SCTĐT/BS

Ngày 05 tháng 01 năm 2024

Phó Chủ tịch UBND xã Tân Lập 1 huyện Tân Phước

Phan Chí Linh