- **Số chứng thư:** 012/2025/A.080 (**Số hợp đồng**: **A.081/25**/SaigonPA/HĐ)
- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Điện Lữ Gia**
- **Địa chỉ:** 70 Lữ Gia, phường 15, quận 11, TP. Hồ Chí Minh.
- **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị lợi thế quyền thuê
- **Địa chỉ tài sản thẩm định**: Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 67), địa chỉ: xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- **Ngày phát hành chứng thư**: 21/05/2025

SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số: 012/2025/A.080 *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 05 năm 2025*

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

***Kính gửi*: Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Điện Lữ Gia.**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.081/25/SaigonPA/HĐ ngày 15/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Điện Lữ Gia;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.080 ngày 21/05/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.080 ngày 21/05/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Điện Lữ Gia
- Địa chỉ : 70 Lữ Gia, phường 15, quận 11, TP. Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế: 0312913661
- Đại diện: Ông Trần Trung Phương Chức vụ: Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị lợi thế quyền thuê đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 67), địa chỉ: xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 05/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 15/05/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

8. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 67), địa chỉ: xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai**			
1.1	**Giá trị lợi thế quyền thuê đất**	20.000	3.252.000	65.040.000.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				**65.040.000.000**

Kết luận tổng giá trị tài sản *(làm tròn)*: **65.040.000.000 VND**
Bằng chữ: Sáu mươi lăm tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng.

10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.081/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.080 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN	THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Tấn Tài	ThS. Lê Lực Quang Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Nguyễn Thị Diệu Vi Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: 012/2025/A.080

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 05 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinhgiasaigon.com Website: www.thamdinhgiasaigon.com

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Điện Lữ Gia
- Địa chỉ : 70 Lữ Gia, phường 15, quận 11, TP. Hồ CHí Minh.
- Mã số thuế: 0312913661
- Đại diện: Ông Trần Trung Phương Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị lợi thế quyền thuê đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 67), địa chỉ: xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 05/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 15/05/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.081/25/SaigonPA/HĐ ngày 15/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Điện Lữ Gia;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AK143610, số vào sổ cấp GCN: T00001, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/01/2009.
- Trích vị trí khu đất Công ty cổ phần cơ khí – điện Lữ Gia do Tổng Công ty đầu tư và phát triển đô thị và khu công nghiệp – Bộ Xây Dựng cấp vào tháng 08/2006.
- Hoá đơn giá trị gia tăng số 0019771 ngày 10/10/2006.
- Hoá đơn giá trị gia tăng số 0014021 ngày 09/11/2007.
- Hợp đồng thuê lại đất tại khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 số 29/TCT-ĐT ngày 19/09/2006 giữa Tổng Công ty đầu tư và phát triển đô thị và khu công nghiệp và Công ty cổ phần cơ khí – điện Lữ Gia.
- Hợp đồng thuê lại đất tại khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 số 57/TCT-ĐT ngày 30/12/2016 giữa Tổng Công ty đầu tư và phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH MTV và Công ty cổ phần cơ khí – điện Lữ Gia.
- Phụ lục của hợp đồng số 57/TCT-ĐT thuê lại đất tại khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 ngày 30/12/2016 giữa Tổng Công ty đầu tư và phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH MTV và Công ty cổ phần cơ khí – điện Lữ Gia.
- Thoả thuận ba bên về việc chuyển đổi chủ thể Hợp đồng thuê lại đất ngày 30/12/2016 giữa Tổng Công ty đầu tư và phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH MTV; Công ty cổ phần cơ khí – điện Lữ Gia và Công ty cổ phần đầu tư cầu đường CII.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Lợi thế quyền thuê đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 67).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 67).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Nguyễn Ái Quốc và đường D4 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5, vị trí tài sản cách đường Trần Phú khoảng 550m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 20.000 m^2.
- Mặt tiền: Khoảng 130,5m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 06/10/2053.
- Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp.
- Nguồn gốc sử dụng: thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp (Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp – Bộ Xây dựng).
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có công trình xây dựng là văn phòng và nhà xưởng.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất Khu công nghiệp".
  (nguồn: app QH Đồng Nai và qhviet.com)

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất khu công nghiệp có quy mô diện tích trung bình và lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung tương đối đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

6. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
  + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*

6.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

6.2.1. Xác định giá trị lợi quyền thuê đất khu công nghiệp

❖ **Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh**

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 05/2025	Rao bán tháng 05/2025	Rao bán tháng 05/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	SKK	SKK	SKK	SKK
5	Thời hạn sử dụng đất	Đến năm 2053	Đến năm 2053	Đến năm 2053	Đến năm 2048
6	Vị trí	2 mặt tiền đường nội bộ tại KCN Nhơn Trạch, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	2 mặt tiền đường nội bộ tại KCN Nhơn Trạch, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường nội bộ tại KCN Nhơn Trạch, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường nội bộ tại KCN Nhơn Trạch, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
7	Quy mô diện tích	20000,0m2	24561,0m2	29990,0m2	15000,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		120.000.000.000	172.335.000.000	87.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		104.400.000.000	148.208.100.000	69.600.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà xưởng + văn phòng, nhà xe, căn tin	Nhà xưởng + văn phòng, nhà xe	Nhà xưởng + văn phòng, nhà xe, căn tin
	Diện tích sàn sử dụng		8000,0	17950,0	6246,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		28.698.249.824	58.110.612.000	23.109.200.640

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Đơn giá lợi thế quyền thuê đất (VND/m^2)		3.082.000	3.004.000	3.099.000
16	Thông tin tham chiếu		Vũ - 0793.792.939	Quang 0329822322	Vũ - 0933725660

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m^2)		3.082.000	3.004.000	3.099.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.082.000	3.004.000	3.099.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.082.000	3.004.000	3.099.000
3	Thời hạn sử dụng đất	Đến năm 2053	Đến năm 2053	Đến năm 2051	Đến năm 2048
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*1,00%*	*3,00%*
	Mức điều chỉnh		0	30.040	92.970
	Giá trị sau điều chỉnh		3.082.000	3.034.040	3.191.970
4	Vị trí	2 mặt tiền đường nội bộ tại KCN Nhơn Trạch, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	2 mặt tiền đường nội bộ tại KCN Nhơn Trạch, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường nội bộ tại KCN Nhơn Trạch, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường nội bộ tại KCN Nhơn Trạch, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*5,00%*	*5,00%*
	Mức điều chỉnh		0	150.200	154.950
	Giá trị sau điều chỉnh		3.082.000	3.184.240	3.346.920

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	20000,0m2	24561,0m2	29990,0m2	15000,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*2,28%*	*4,99%*	*-2,50%*
	Mức điều chỉnh		70.270	149.900	-77.475
	Giá trị sau điều chỉnh		3.152.270	3.334.140	3.269.445
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0%*	*0%*	*0%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.152.270	3.334.140	3.269.445
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.152.270	3.334.140	3.269.445
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.152.270	3.334.140	3.269.445
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		3.152.270	3.334.140	3.269.445
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		3.251.951		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3%	3%	1%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)**		**3.252.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		70.270	330.140	325.395
	Số lần điều chỉnh		1	3	3
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 2,3%	1,0% - 5,0%	2,5% - 5,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		70.270	330.140	170.445

❖ **Phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá**

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố thời hạn sử dụng đất, vị trí, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- *Về thời hạn sử dụng đất: Tài sản thẩm định có thời hạn đến năm 2053, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3 có thời hạn sử dụng đất lần lượt là năm 2051, năm 2048 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá lợi thế quyền thuê đất cao hơn tài sản so sánh 2, 3 lần lượt là khoảng 1%, 3% về yếu tố thời hạn.*
- *Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt tiền đường nội bộ tại KCN Nhơn Trạch, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3 chỉ tiếp giáp 1 mặt tiền đường nội bộ tại KCN Nhơn Trạch kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá lợi thế quyền thuê đất cao hơn tài sản so sánh 2, 3 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 20.000m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 có diện tích lần lượt là 24.561m², 29.990m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 có diện tích là 15.000m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá lợi thế quyền thuê đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2 lần lượt là khoảng 2,28%, 4,99% và thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 2,5% về yếu tố quy mô diện tích.*

❖ **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

– Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **3.252.000 VND/m²**.

– Tài sản thẩm định có diện tích đất khu công nghiệp là 20.000 m²

Giá trị lợi thế quyền thuê đất = Diện tích x Đơn giá

= 20.000m² x 3.252.000 VND/m²

= **65.040.000.000 VNĐ.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m²)	Đơn giá (VND/m²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 67), địa chỉ: xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai**			
1.1	**Giá trị lợi thế quyền thuê đất**	20.000	3.252.000	65.040.000.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				**65.040.000.000**

Kết luận tổng giá trị tài sản *(làm tròn)*: **65.040.000.000 VND.**

***Bằng chữ*: Sáu mươi lăm tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng.**

8. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

9. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.081/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN	THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Tấn Tài	ThS. Lê Lực Quang Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Nguyễn Thị Diệu Vi Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá

Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá

Tổng quan tài sản thẩm định giá

Tổng quan tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

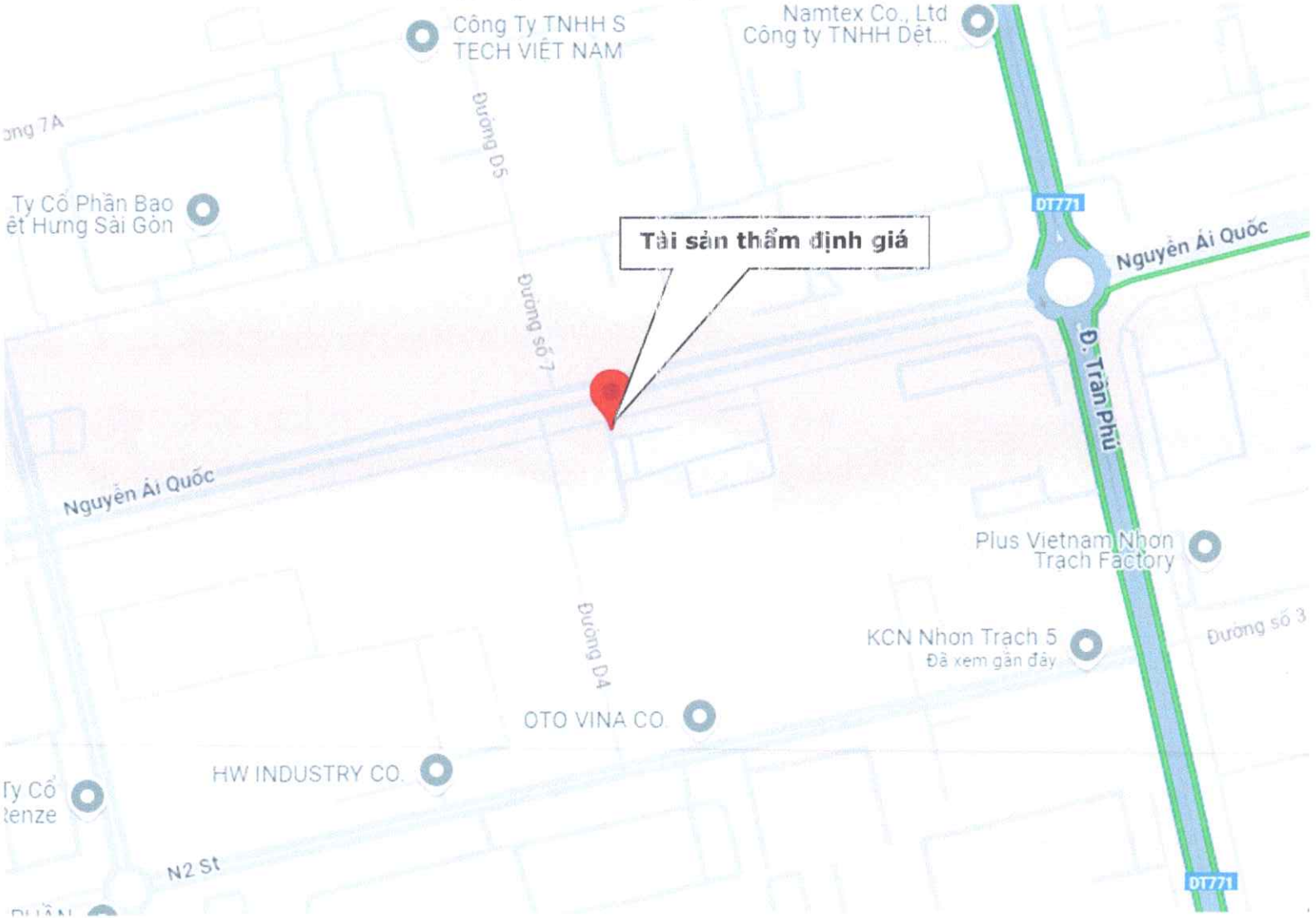
Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.713752, 106.927586



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số AK 143610

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

UỶ BAN NHÂN DÂN

TỈNH ĐỒNG NAI

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Công ty Cổ phần Cơ khí - Điện Lữ Gia

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số: 4103000020 do Phòng Đăng ký - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/03/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 6

Địa chỉ: 11 và 11A lô M, đường số 5, phường 8, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh

II- Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa đất số: 123 2. Tờ bản đồ số: 17
3. Địa chỉ thửa đất: Xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
4. Diện tích: 20.000,0m2 (hai mươi nghìn mét vuông)

5. Hình thức sử dụng:
   + Sử dụng riêng: 20.000,0m2 + Sử dụng chung: không
6. Mục đích sử dụng: Đất Khu công nghiệp (SKK)
7. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 06/10/2053

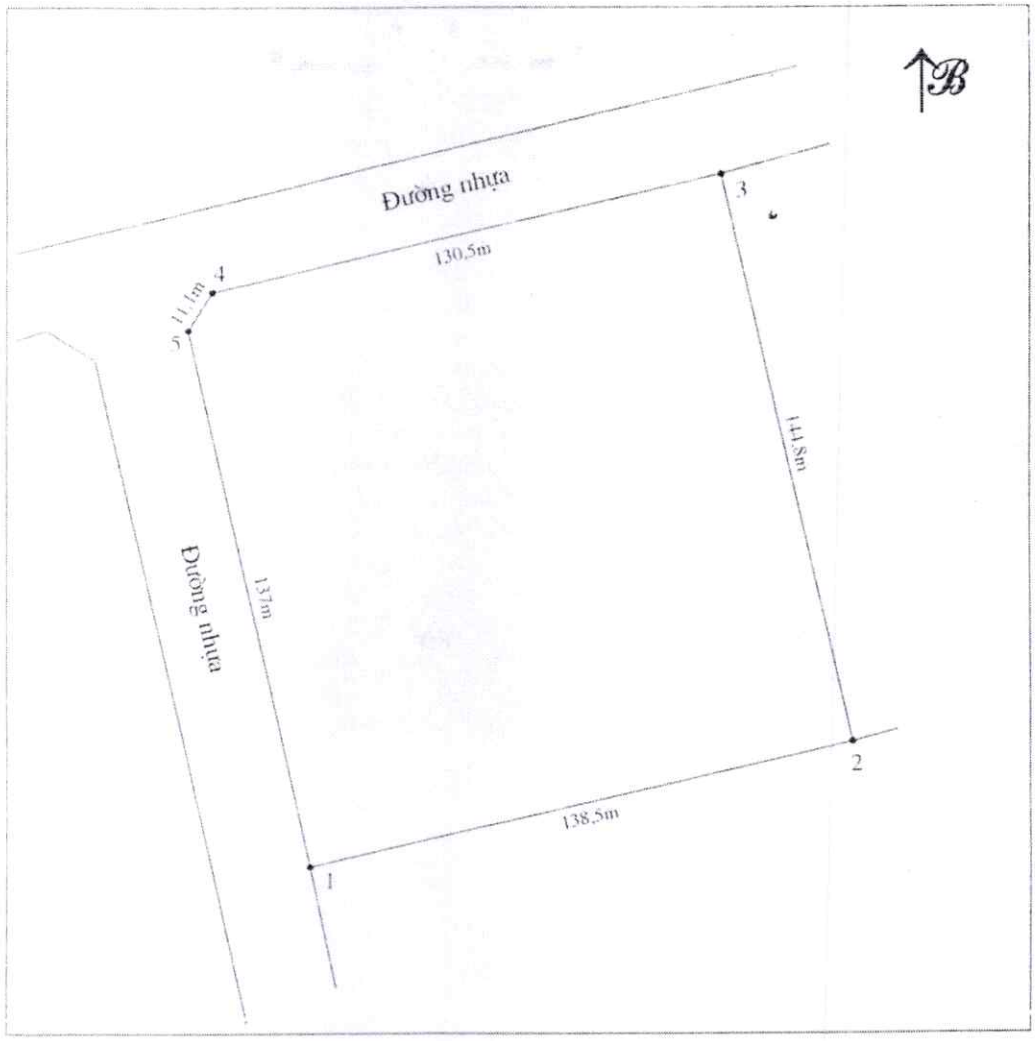
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Thuê lại đất của Doanh nghiệp đầu tư hạ tầng Khu Công nghiệp (Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp - Bộ Xây dựng).

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

- Thửa đất được trích sao địa chính

V- Sơ đồ thửa đất



doanh
19/02/2008

Tỷ lệ trích vẽ: 1/ 1700

Ngày 04 tháng 04 năm 2009.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN

TUQ. CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI

Lê Viết Hưng

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 00001

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ có thẩm quyền
22/06/2017	- Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17(cũ), diện tích 20.000,0 m². Nay theo hệ thống bản đồ địa chính mới là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 67, diện tích 20.000,0 m². - Người sử dụng đất thay đổi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần từ 4103000020 thành số 0312913661, thay đổi địa chỉ Công ty thành: 70 Lữ Gia, phường 15, Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, Mã số doanh nghiệp: 0312913661, do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 05/9/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 08/02/2017) theo hồ sơ số 002270.DT.001./. *"Kèm theo Giấy chứng nhận này có Trang bổ sung số: 01 "*	Giám đốc

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.

3. Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng r Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.

4. Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏ bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thôn về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 123 Tờ bản đồ số: 17

Số phát hành GCN: AK 143610 Số vào sổ cấp GCN: T00001

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0250.12/HĐTC ngày 21/12/2012) tại **Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Chợ Lớn** (Địa chỉ: 32A Nguyễn Chí Thanh, phường 2, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh) theo Hồ sơ số **26479.000480.TC.VS**./.	Ngày 15/01/2013 **Giám đốc** **Hoàng Văn Dung**
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 15/01/2013 theo hồ sơ số 26479.001642.XC.VS./.	**Ngày 05/05/2017** **Giám đốc** **Hoàng Văn Dung**

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

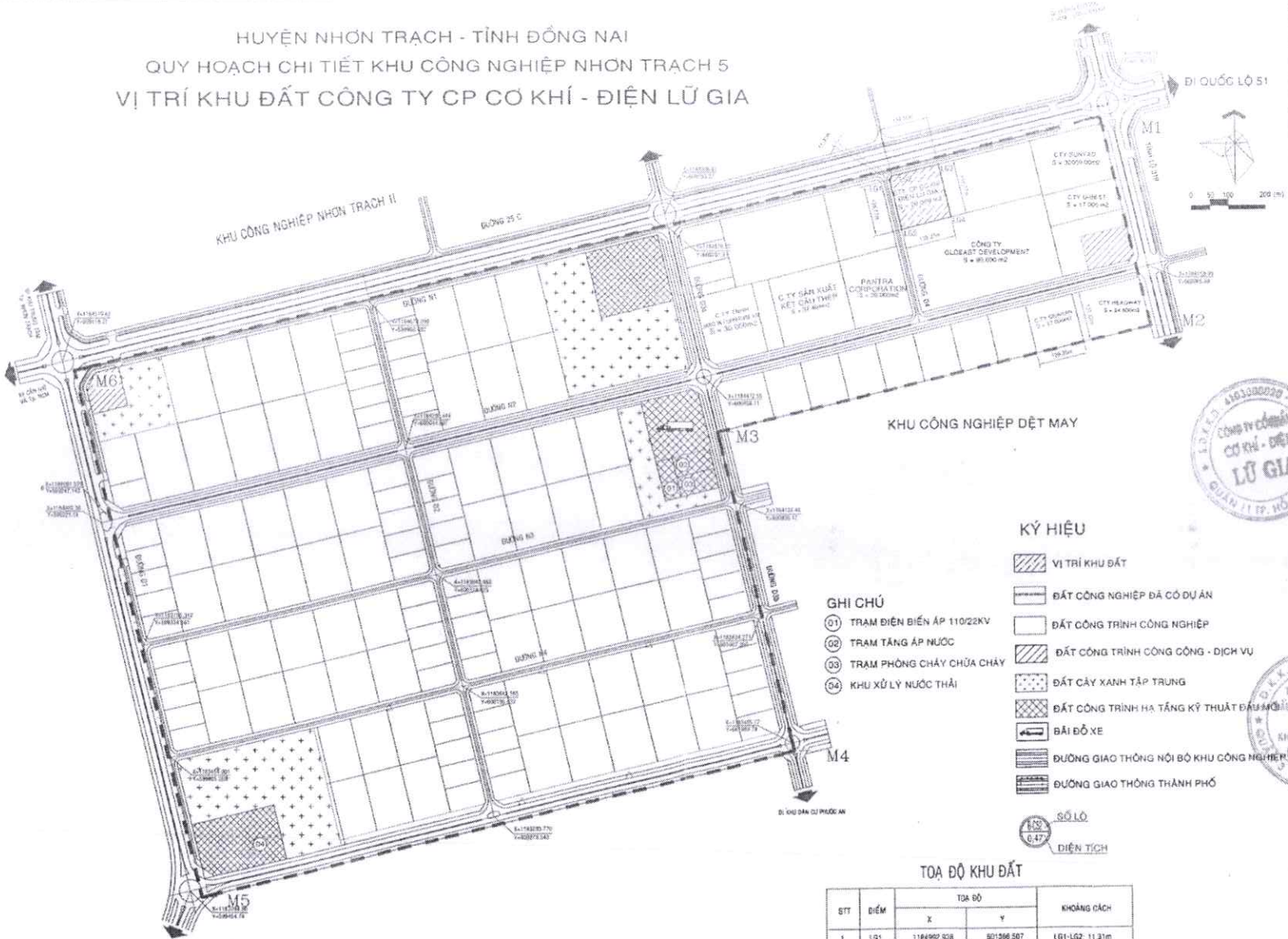
Trang bổ sung số: ..01.

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số ...)	

HUYỆN NHƠN TRẠCH - TỈNH ĐỒNG NAI

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH 5

VỊ TRÍ KHU ĐẤT CÔNG TY CP CƠ KHÍ - ĐIỆN LỮ GIA



GHI CHÚ

- (01) TRẠM ĐIỆN BIẾN ÁP 110/22KV
- (02) TRẠM TĂNG ÁP NƯỚC
- (03) TRẠM PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY
- (04) KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI

KÝ HIỆU

- VỊ TRÍ KHU ĐẤT
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP ĐÃ CÓ DỰ ÁN
- ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP
- ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ
- ĐẤT CÂY XANH TẬP TRUNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐẦU MỐI
- BÃI ĐỖ XE
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ KHU CÔNG NGHIỆP
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG THÀNH PHỐ
- LG1 — SỐ LÔ
- 0,47 — DIỆN TÍCH

TOẠ ĐỘ KHU ĐẤT

STT	ĐIỂM	TOẠ ĐỘ		KHOẢNG CÁCH
		X	Y	
1	LG1	1184992.938	601366.507	LG1-LG2: 11,31m
2	LG2	1185002.566	601372.449	LG2-LG3: 130,38m
3	LG3	1185032.600	601499.315	LG3-LG4: 144,77m
4	LG4	1184891.739	601532.875	LG4-LG5: 138,37m
5	LG5	1184859.852	601398.024	LG5-LG1: 136,77m

MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH (ISSUED FOR)

THIẾT KẾ SƠ BỘ	☐	PRELIMINARY
GIAO ĐẤT	☐	LAND HANDOVER
THAM KHẢO	☐	REFERENCE
THI CÔNG	☐	CONSTRUCTION
HIỆU CHỈNH	☐	REVISED
HOÀN CÔNG	☐	ASBUILT

CÔNG TRÌNH (PROJECT)

KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH 5

ĐỊA ĐIỂM: SITE:

HUYỆN NHƠN TRẠCH - TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN VẼ DRAWING:

VỊ TRÍ KHU ĐẤT CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ - ĐIỆN LỮ GIA

HOÀN THÀNH (COMP.DATE)	8/2006
BẢN VẼ SỐ (DRAWING No)	01

URBAN AND INDUSTRIAL ZONE DEVELOPMENT INVESTMENT CORP.

IDICO

ADDRESS: 151 TER NGUYEN DINH CHIEU STREET
DISTRICT 3, HO CHI MINH CITY
TEL: 08.8438883 FAX: 08.9312705
Web: www.idico.com.vn
Email: idico@hcm.fpt.vn

TỔNG GIÁM ĐỐC (GENARAL DIRECTOR)

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PROJECT MANAGER

ENG: LÂM AN

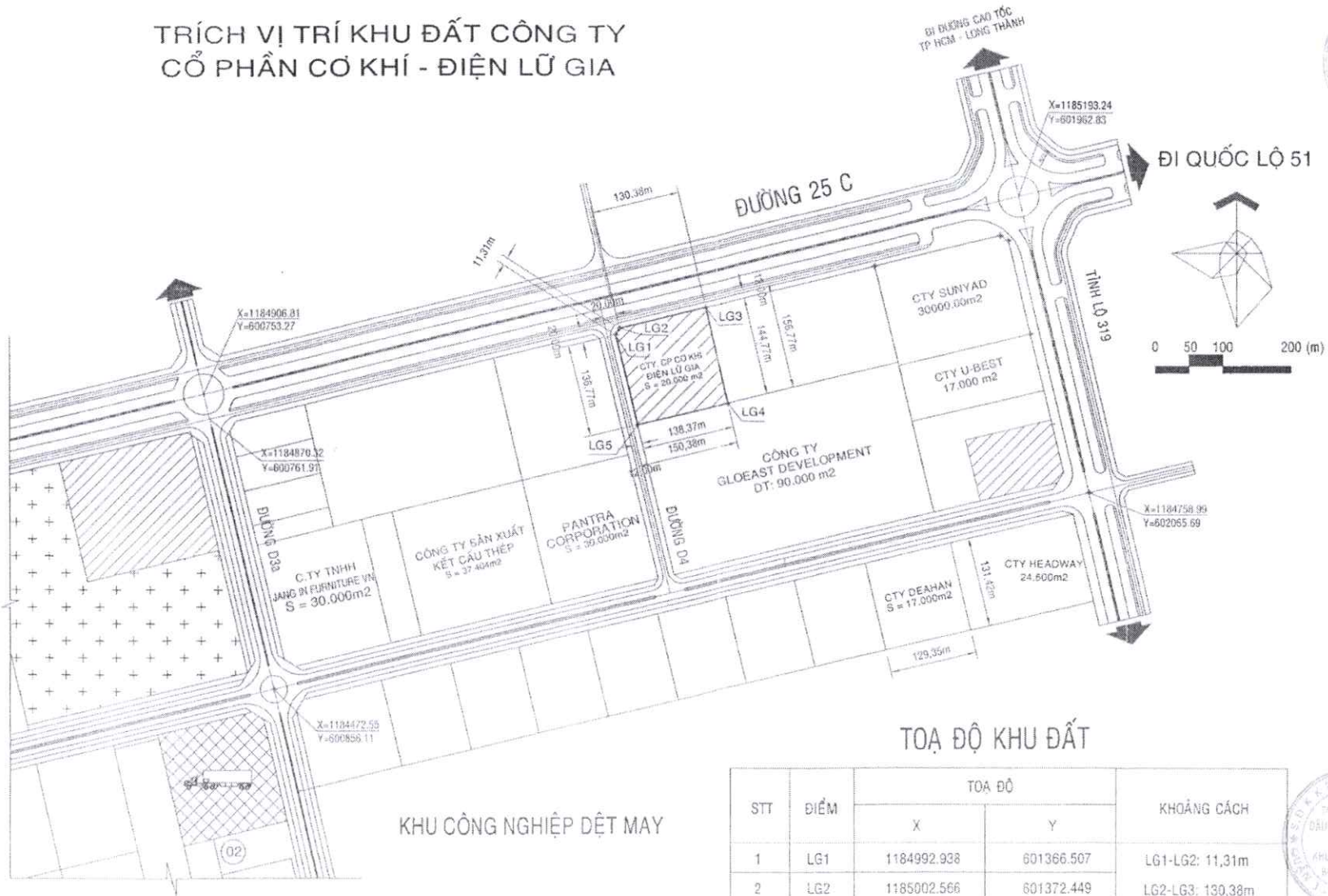
CHECKED BY(KIỂM TRA)

ENG: LÊ THỊ HƯƠNG

DRAWING BY (VẼ)

ENG: NGUYỄN NAM

TRÍCH VỊ TRÍ KHU ĐẤT CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ - ĐIỆN LỮ GIA



TOẠ ĐỘ KHU ĐẤT

STT	ĐIỂM	TOẠ ĐỘ		KHOẢNG CÁCH
		X	Y	
1	LG1	1184992.938	601366.507	LG1-LG2: 11,31m
2	LG2	1185002.566	601372.449	LG2-LG3: 130,38m
3	LG3	1185032.609	601499.315	LG3-LG4: 144,77m
4	LG4	1184891.739	601532.575	LG4-LG5: 138,37m
5	LG5	1184859.852	601398.024	LG5-LG1: 136,77m

THOẢ THUẬN CHỦ ĐẦU TƯ
(EVALUATED AUTHORITIES)

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ ĐIỆN LỮ GIA

MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH
(ISSUED FOR)

T.K SƠ BỘ	☐	PRELIMINARY
GIAO ĐẤT	☐	LAND HAND OVER
THAM KHẢO	☐	REFREPENCE
THI CÔNG	☐	CONSTRUCTION
HIỆU CHỈNH	☐	REVISED
HOÀN CÔNG	☐	ASBUILT

CÔNG TRÌNH (PROJECT)

KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH 5

ĐỊA ĐIỂM SITE:

HUYỆN NHƠN TRẠCH - TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN VẼ DRAWING:

TRÍCH VỊ TRÍ KHU ĐẤT CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ- ĐIỆN LỮ GIA

HOÀN THÀNH (COMP.DATE)	8/2006
BẢN VẼ SỐ DRAWING No.	02

URBAN AND INDUSTRIAL ZONE DEVELOPMENT INVESTMENT CORP.

IDICO

ADDRESS: 151 TER NGUYEN DINH CHIEU STREET DISTRICT 3, HO CHI MINH CITY
TEL: 08.8406883 FAX: 08.9312705
Web: www.idico.com.vn
Email: idico@hcm.fpt.vn

TỔNG GIÁM ĐỐC (GENARAL DIRECTOR)

PROJECT MANAGER

ENG. LÂM MINH TRÍ

CHECKED BY/KIỂM TRA

ENG. LÊ THỊ HẰNG

DRAWING BY (VẼ)

ENG. NGUYỄN NAM

Dg,e

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP (IDICO)
Địa chỉ: Số 151 Nguyễn Đình Chiểu - Quận 3 - Thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84.8)8438883, 9321660 Fax: (84.8) 9312705
E-mail: idico@hcm.fpt.vn
Website: www.idico.com.vn
****

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ - ĐIỆN LỮ GIA

KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH 5

TP. Hồ Chí Minh 9 - 2006

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP

Số: 29 /TCT-ĐT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 9 năm 2006

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT
TẠI KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH 5

- Căn cứ Luật Đất đai năm 2003.
- Căn cứ Luật Đầu tư năm2005.
- Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2005.
- Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.
- Căn cứ Nghị định số 36/CP ngày 24/4/1997 của Chính phủ về việc ban hành quy chế Khu công nghiệp, Khu chế xuất, Khu công nghệ cao.
- Căn cứ văn bản số 943/CP-CN ngày 15/7/2003 của Chính phủ về Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5, tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số 3578/QĐCT-UBT ngày 06/10/2003 của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5.
- Căn cứ Ghi nhớ Hợp đồng thuê lại đất số 13/TCT-ĐT ngày 22/5/2006 giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp với Công ty Cổ phần Cơ khí -điện Lữ Gia.
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4713000329 ngày 12/6/2006 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên.

I. Bên cho thuê lại đất (Bên A)

Đại diện	:**Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp** *(Tên giao dịch IDICO)*
Họ tên	: Phạm Minh Hiệp
Chức vụ	: Phó Tổng Giám đốc
Trụ sở	: Số 14 - Kỳ Đồng - Quận 3 - TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại	: 84.08.8438883 - 08.9312660
Fax	: 84.08.9312705
Số tài khoản	: VND 670.10.00.000018.3; USD 670.10.37.000309.8 tại Ngân hàng ĐT và PT Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai
Mã số thuế	: 0302177966

II. Bên thuê lại đất (Bên B): CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ -ĐIỆN LỮ GIA

Họ và tên : Ông Cao Tấn Khương
Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị
Địa chỉ : 70 Lữ Gia - P15 - Quận 11 - TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại : 08.8638349 Fax: 08.8651155
Mã số thuế : 0300482241

Hôm nay, ngày 19 tháng 9 năm 2006 tại Văn phòng Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai, hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng thuê lại đất với các điều khoản sau đây:

Điều 1:

1.1. Bên A thỏa thuận cho Bên B thuê lại 20.000m^2 *(Hai mươi nghìn mét vuông)* đất "Khu đất" tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 - Huyện Nhơn Trạch - Tỉnh Đồng Nai để xây dựng Nhà máy sản xuất cơ khí- điện.

1.2. Khu đất được xác định trong bản đồ trích lục quy hoạch sử dụng đất khu công nghiệp Nhơn Trạch 5. Bản đồ trích lục này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng thuê lại đất.

Điều 2:

Việc xây dựng các công trình trên Khu đất thuê lại phải phù hợp với mục đích đã ghi trong điều 1 của Hợp đồng này. Việc thiết kế, xây dựng phải tuân thủ theo các qui định về xây dựng cơ bản cũng như các qui định trong Điều lệ quản lý của Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5.

Điều 3: Thời hạn thuê đất.

Thời hạn thuê đất "Thời hạn" kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất cho đến hết ngày 06/10/2053.

Điều 4: Giá thuê lại đất và phí duy tu hạ tầng *(Chưa bao gồm thuế VAT).*

- Giá cho thuê lại đất là 25USD/m^2/cho toàn bộ Thời hạn.
- Phí duy tu hạ tầng thanh toán hàng năm là 0,3USD/m2/năm *(Bao gồm chi phí quản lý, duy tu hạ tầng, chiếu sáng, bảo vệ, cây xanh; chưa bao phí xử lý nước thải, xử lý chất thải rắn).*

Điều 5: Giá trị hợp đồng

- Tiền thuê lại đất là:

20.000m^2 x 25USD = 500.000 USD

(Năm trăm nghìn đô la Mỹ).

- Phí duy tu hạ tầng hàng năm là:

0,3 USD x 20.000 m2 = 6.000 USD

(Sáu nghìn đô la Mỹ).

Điều 6: Phương thức thanh toán:

6.1. Phương thức thanh toán.

a. Tiền thuê lại đất được thanh toán làm hai lần như sau:

- Lần 1: Sau khi ký hợp đồng thuê lại đất, trong vòng 15 ngày, Bên B thanh toán 50% giá trị hợp đồng cho Bên A là 250.000USD.

- Lần 2: Trong vòng 15 ngày đầu của tháng thứ 13 kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất, Bên B thanh toán 50% giá trị còn lại cho Bên A là 250.000USD.

b. Phí duy tu hạ tầng được thanh toán hàng năm trong vòng 20 ngày đầu của tháng 1 và được tính như sau:

- Phí duy tu hạ tầng trong 1 (một) năm:

Phí duy tu hạ tầng trong 1 năm (USD) = Mức phí duy tu hạ tầng (USD/m^2/năm) x Diện tích đất thuê (m^2)

- Phí duy tu hạ tầng năm đầu tiên và năm cuối cùng được tính như sau:

$$\text{Phí duy tu hạ tầng} = \frac{\text{Mức phí duy tu x diện tích đất thuê}}{\text{12 tháng}} \times \text{Số tháng thuê đất thực tế}$$

Phí hạ tầng được tính từ khi Nhà máy của Bên B được nghiệm thu đi vào hoạt động.

6.2. Tất cả các khoản thanh toán sẽ được áp dụng theo luật pháp và các qui định khác có liên quan của Việt nam. Tiền thanh toán sẽ được thực hiện bằng Đôla Mỹ. Nếu thanh toán bằng Đồng Việt Nam thì tỷ giá qui đổi giữa Đô la Mỹ và Đồng Việt Nam sẽ theo giá bán Đô la Mỹ của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm thanh toán. Bên B chịu phí Ngân hàng đối với các khoản thanh toán cho Bên A.

6.3. Nếu vì bất kỳ lý do nào mà Bên B nêu ra để chậm thanh toán các khoản phải thanh toán trong Hợp đồng này thì Bên B phải chịu phạt theo lãi suất thanh toán quá hạn của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam, tính trên toàn bộ số tiền và thời gian chậm thanh toán.

Lãi suất nợ quá hạn bằng 1,5 lần mức lãi suất vay vốn lưu động kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai. Thời gian chậm thanh toán không quá 01 tháng.

Quá thời hạn trên, Bên A sẽ ngưng cung cấp điện, nước và các dịch vụ hạ tầng khác cho đến khi Bên B thanh toán đầy đủ tiền thuê lại đất cho Bên A.

6.4. Địa chỉ chuyển tiền:

- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai.
- Số tài khoản : VND 670.10.00.000018.3; USD 670.10.37.000309.8
- Đơn vị thụ hưởng: Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp

Điều 7: Trách nhiệm của mỗi bên.

7.1. Bên A có trách nhiệm:

- Tôn trọng quyền sở hữu về tài sản do Bên B xây dựng và trang bị trên Khu đất thuê lại.

- Chuyển giao mốc giới của Khu đất (có biên bản giao đất) và các tài liệu pháp lý liên quan đến Khu đất cho Bên B trong vòng 20 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng.

- Đảm bảo Khu đất cho thuê lại không có tranh chấp và sẽ không có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh trong suốt thời gian thuê lại.

- Đảm bảo cung cấp điện và nước sạch tới hàng rào của Khu đất theo giá quy định chung của Nhà nước.

- Tiếp nhận nước thải sau khi đã xử lý đạt theo tiêu chuẩn cột B của TCVN 5945-1995 từ hàng rào của Khu đất để đưa vào hệ thống nước thải chung của toàn khu.

- Thực hiện việc lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Khu đất cho Bên B trong vòng 3 tháng sau khi Bên B thanh toán hết tiền thuê lại đất.

- Hoàn thành việc xây dựng đường D4 và hệ thống thoát nước dọc đường D4 trước khi Bên B triển khai xây dựng Nhà máy.

- Đảm bảo cho Bên B được sử dụng các tiện ích hạ tầng khác (nếu có) của Khu công nghiệp với đầy đủ tiêu chuẩn, tạo điều kiện thuận lợi cho việc sản xuất kinh doanh của Bên B.

7.2. Bên B có trách nhiệm:

- Sử dụng đất đúng mục đích đã được qui định trong Giấy phép đầu tư, phải chấp hành theo Luật pháp Việt Nam và các qui định của các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cũng như các quy định trong Hợp đồng này.

- Thiết kế và xây dựng các công trình nhà xưởng theo đúng pháp luật và các quy định về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản của Việt Nam và các quy định của Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5.

- Thiết kế và xây dựng bể nước trung gian trong khu vực Nhà máy để dự trữ nước khi hệ thống cấp nước chung có sự cố hoặc sửa chữa tạm thời.

- Thiết kế và xây dựng hệ thống điện, hệ thống đường ống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước thải công nghiệp, thoát nước thải sinh hoạt và hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo theo đúng các quy định của Việt nam về thiết kế, xây dựng. Các hệ thống này nằm trong ranh giới của Khu đất.

- Điểm đấu nối của hệ thống nước thải của Nhà máy vào hệ thống chung của Khu công nghiệp sẽ được bố trí theo bản vẽ thiết kế được hai bên thỏa thuận. Hệ thống thoát nước mưa được thoát trực tiếp vào hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp.

- Ngay khi được giao đất, Bên B phải xây dựng tường rào bao quanh toàn bộ Khu đất. Hàng rào nhà máy phải được xây dựng thông thoáng và đảm bảo mỹ thuật cho Khu công nghiệp.

- Xử lý nước thải của Nhà máy phải đảm bảo theo tiêu chuẩn cột B của TCVN 5945-1995 (Có Giấy chứng nhận kiểm nghiệm của cơ quan chức năng) mới được thải vào hệ thống nước thải chung của Khu công nghiệp.

- Sau khi ký Hợp đồng thuê lại đất, Bên B chỉ có quyền sử dụng Khu đất để sản xuất theo qui định của Giấy phép đầu tư.

Các tài nguyên khoáng sản trong lòng đất, cổ vật và nguồn nước ngầm đều thuộc quyền quản lý của Nhà nước theo luật khoáng sản của Việt Nam. Nghiêm cấm Bên B tự ý khai thác.

- Trong quá trình xây dựng, hoạt động của nhà máy, Bên B phải đảm bảo vệ sinh môi trường, không được gây ô nhiễm mất vệ sinh trên các tuyến đường giao thông của Khu công nghiệp. Có trách nhiệm tôn trọng các công trình hạ tầng ngoài ranh giới Khu đất của nhà máy.

- Phải có báo cáo xử lý môi trường về nước thải, chất thải rắn, chất thải khí, chất độc hại và các biện pháp phòng chống cháy nổ.

- Trường hợp Bên B chuyển quyền thuê lại Khu đất cho Bên thứ 3, Bên B phải bàn bạc và được sự chấp thuận của Bên A.

<u>Điều 8</u>: Dịch vụ hạ tầng

Việc cung cấp điện, nước sạch, xử lý nước thải và các dịch vụ hạ tầng khác sẽ được hai bên thỏa thuận bằng Hợp đồng riêng nhưng không trái với các điều khoản của Hợp đồng thuê lại đất này. Đối với điện thoại, xử lý chất thải rắn, Bên B ký Hợp đồng với các đơn vị cung cấp dịch vụ tương ứng.

Bên B cung cấp cho Bên A nhu cầu sử dụng điện, nước và các dịch vụ hạ tầng khác trước 30 ngày kể từ khi có nhu cầu sử dụng.

<u>Điều 9</u>: Xử lý nước thải.

Trường hợp nước thải của Nhà máy không đạt tiêu chuẩn cột B của TCVN 5945-1995 (Căn cứ Giấy chứng nhận kiểm nghiệm của cơ quan chức năng), Bên A sẽ tạm thời ngưng cung cấp điện, nước cho đến khi Bên B xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn nêu trên.

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên A thông báo về việc ký Hợp đồng xử lý nước thải, Bên B tiến hành ký Hợp đồng với Bên A. Nếu Bên B không triển khai ký Hợp đồng, Bên A sẽ tạm thời ngưng cung cấp điện, nước và các dịch vụ hạ tầng khác cho đến khi Bên B triển khai ký Hợp đồng.

Điều 10:

10.1. Trường hợp Bên B bị phân chia, sáp nhập hoặc chuyển nhượng tài sản cho tổ chức, cá nhân khác, tạo nên pháp nhân mới trong thời gian Hợp đồng còn hiệu lực thì chủ đầu tư mới phải làm thủ tục thuê lại đất với nội dung không thay đổi so với Hợp đồng này và phù hợp với các quy định của Nhà nước Việt Nam tại thời điểm làm thủ tục thuê lại đất.

10.2. Hợp đồng thuê lại đất hết hiệu lực trong các trường hợp sau:

- Hết thời hạn thuê lại đất theo quy định tại điều 3 của Hợp đồng này.
- 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 không thanh toán tiền thuê lại đất lần 1 cho Bên A theo quy định tại khoản 6.1, điều 6 Hợp đồng này.
- Bên B giải thể trước thời hạn hoặc bị phá sản.

Điều 11: Các điều khoản khác:

11.1. Diện tích cây xanh, thảm cỏ trong Nhà máy không được nhỏ hơn 15% diện tích đất thuê.

11.2. Trường hợp bất khả kháng như thiên tai, bão lụt và những sự cố bất thường nằm ngoài khả năng kiểm soát của Bên A, gây mất điện, nước và các sự cố về hạ tầng khác thì Bên A được miễn trách nhiệm.

11.3. Bên B có quyền lợi và nghĩa vụ theo quy chế của Khu công nghiệp ban hành kèm theo Nghị định 36/CP ngày 24/4/1997 và các văn bản pháp luật khác của Nhà nước Việt Nam có liên quan.

11.4. Cao độ hoàn thiện tại vị trí ngưỡng cổng Nhà máy phải bằng cao độ mặt đường đấu nối phía trước cổng Nhà máy.

11.5. Cao độ khu đất theo cao độ thiết kế san nền của Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5.

Điều 12: Tranh chấp.

Hai bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh các qui định của Hợp đồng này. Trường hợp xảy ra tranh chấp thì trước hết tranh chấp sẽ được giải quyết bằng thương lượng, hòa giải trên tinh thần tôn trọng và hợp tác.

Trường hợp không thỏa thuận được thì, vấn đề tranh chấp được đưa ra Tòa án kinh tế Việt Nam và căn cứ theo Pháp luật Việt Nam để giải quyết. Phán quyết của Toà án là căn cứ cuối cùng buộc hai bên phải thực hiện.

Hợp đồng thuê lại đất này được thành lập 08 (tám) bộ có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ 03 (ba) bộ. Đồng gửi Sở Tài nguyên môi trường và Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai, mỗi cơ quan 01 (một) bộ.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ĐẠI DIỆN BÊN A	ĐẠI DIỆN BÊN B
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC	TM.Hội Đồng Quản Trị
Phạm Minh Hiệp	CHỦ TỊCH
	Cao Tấn Khương

XÁC NHẬN CỦA BAN QUẢN LÝ CÁC KCN ĐỒNG NAI

Ngày 19 tháng 9 năm 2006 (ngày mười chín tháng chín năm hai ngàn không trăm lẻ sáu) tại Ban Quản lý các KCN Đồng Nai,

TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ CÁC KCN ĐỒNG NAI
XÁC NHẬN:

- Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 số 29/TCT-ĐT ngày 19/9/2006 được ký kết giữa bên cho thuê là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN (IDICO) và bên thuê là Công ty Cổ phần Cơ khí - Điện Lữ Gia; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng;

- Tại thời điểm xác nhận, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Hợp đồng này được làm thành 08 (tám) bản chính (mỗi bản chính gồm 7 tờ, 7 trang), lưu tại Ban Quản lý các KCN Đồng Nai 01 (một) bản chính.

Số 017, Quyển số 01/KCNĐN/XN-SXN/HĐGD.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Nguyễn Mạnh Văn

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP BỘ XÂY DỰNG

TCVN 5945-1995

TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI CÔNG NGHIỆP

Giá trị giới hạn các thông số và nồng độ chất ô nhiễm

TT	Thông số	Đơn vị	Giá trị giới hạn		
			A	B	C
1	Nhiệt độ	^0C	40	45	45
2	PH		6 đến 9	6.5 đến 9	5 đến 9
3	BODs(20^0C)	mg/l	20	50	100
4	COD	mg/l	50	100	400
5	Chất rắn lơ lửng	mg/l	50	100	200
6	Asen (As)	mg/l	0,05	0,1	0,5
7	Cadmi(Cd)	mg/l	0,01	0,02	0,5
8	Chi(Pb)	mg/l	0,1	0,5	1
9	Clo dư (Cl)	mg/l	1	2	2
10	Crom (VI)(Cr^{4+})	mg/l	0,05	0,1	0,5
11	Crom (III)(Cr^{3+})	mg/l	0,2	1	2
12	Dầu mỡ khoáng	mg/l	không phát hiện được	1	5
13	Dầu động thực vật	mg/l	5	10	30
14	Đồng (Cu)	mg/l	0,2	1	5
15	Kẽm (Zn)	mg/l	1	2	5
16	Mangan (Mn)	mg/l	0,2	1	5
17	Niken (Ni)	mg/l	0,2	1	2
18	Phốt pho hữu cơ	mg/l	0,2	0,5	1
19	Phốt pho tổng số	mg/l	4	6	8
20	Sắt (Fe)	mg/l	1	5	10
21	Tetracloetylen	mg/l	0,02	0,1	0,1
22	Thiếc (Sn)	mg/l	0,2	1	5
23	Thuỷ ngân (Hg)	mg/l	0,005	0,005	0,01
24	Tổng nitơ	mg/l	30	60	60
25	Triclcetylen	mg/l	0,05	0,3	0,3
26	Amoniac(NH3)	mg/l	0,1	1	10
27	Fiorua	mg/l	1	2	5
28	Phênola	mg/l	0,001	0,05	1
29	Sulfua(S)	mg/l	0,2	0,5	1
30	Xianua(CN)	mg/l	0,005	0,1	0,2
31	Tổng hoạt độ phóng xạ α	mg/l	0,1	0,1	
32	Tổng hoạt độ phóng xạ ß	mg/l	1	1	
33	Coliform	MPN/700ml	5000	10000	

I 19.3

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày ... tháng ... năm ...

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

Số: 19-1/TCT-ĐT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2014

PHƯỜNG PHÒNG KH-HC
Đặng Quang Phục

PHỤ LỤC 1
HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT
TẠI KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH V

- Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 29/TCT-ĐT ngày 19/9/2006 (**Hợp đồng**) giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam và Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302177966 đăng ký lần đầu ngày 30/6/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 07/01/2015 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp cho Tổng công ty Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300482241, đăng ký lần đầu ngày 08/3/2000, thay đổi lần thứ 15 ngày 18/8/2014 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII (thay đổi tên Công ty cổ phần Cơ khí Điện Lữ Gia thành Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII);

- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai Bên.

I. Bên cho thuê lại đất (Bên A): TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN.

Đại diện: Nguyễn Văn Đạt - Chức vụ: Tổng giám đốc
Trụ sở: 151ter Nguyễn Đình Chiểu - Quận 3 - TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08 38438883 - 39312660 - Fax: 08 39312705
Tài khoản: VND 3101.00000.18215 - Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN TP.Hồ Chí Minh.
Mã số thuế: 0302177966

II. Bên thuê lại đất (Bên B): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII

Đại diện: Ông **Nguyễn Văn Thành** - Chức vụ: Tổng giám đốc
Địa chỉ: Số 70 Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08.38688239 - 38688379 - Fax: 08. 36868189
Mã số thuế: 0300482241

Hôm nay, ngày 27 tháng 10 năm 2014 tại Trụ sở Bên A, hai Bên thỏa thuận ký Phụ lục Hợp đồng thuê lại đất (**Phụ lục 1**) với các điều khoản sau đây:

Điều 1: Điều chỉnh tên của chủ thể Hợp đồng.

1.1. Thay đổi tên Bên cho thuê lại đất (Bên A) của Hợp đồng từ Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp thành ***Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên.***

1.2. Thay đổi tên Bên thuê lại đất (Bên B) của Hợp đồng từ Công ty cổ phần Cơ khí - Điện Lữ Gia thành ***Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII.***

1.3. Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên và Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII được kế thừa toàn bộ các quyền và chịu trách nhiệm đối với toàn bộ nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng.

Điều 2: Phụ lục 1 này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng. Các điều khoản khác của Hợp đồng không quy định trong Phụ lục 1 này vẫn được giữ nguyên giá trị pháp lý.

Phụ lục 1 này có hiệu lực kể từ ngày ký được lập thành 07 bộ có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 02 bộ, đồng gửi Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai, Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai, mỗi cơ quan 01 bộ. Cơ quan công chứng lưu 01 bộ.

ĐẠI DIỆN BÊN B	**ĐẠI DIỆN BÊN A**
Nguyễn Văn Thành	**Nguyễn Văn Đạt**
TỔNG GIÁM ĐỐC	**TỔNG GIÁM ĐỐC**

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THỎA THUẬN BA BÊN
Về việc chuyển đổi chủ thể Hợp đồng thuê lại đất

- Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 29/TCT-ĐT ngày 19/9/2006; Phụ lục 1 Hợp đồng thuê lại đất số 29-1/TCT-ĐT ngày 27/10/2014. (sau đây gọi chung là "**Hợp đồng 29**") giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên và Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302177966 chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2010, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 07/01/2015 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. HCM cấp cho Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên (IDICO);

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300482241 ngày 08/3/2000, thay đổi lần thứ 15 ngày 18/8/2014 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. HCM cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII (CIIBR);

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312913661 đăng ký lần đầu ngày 05/9/2014 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. HCM cấp cho Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia;

- Căn cứ các Văn bản số: 09/TB-LGC ngày 21/8/2014 về việc đổi tên Công ty, 356/LGC-KHHC ngày 24/10/2014 về việc đổi tên hợp đồng dịch vụ của Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII;

Hôm nay, ngày 30 tháng 12 năm 2016, tại Trụ sở IDICO, chúng tôi gồm:

1. TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN (IDICO)
Đại diện: Ông Nguyễn Văn Đạt - Chức vụ: Tổng Giám đốc
Địa chỉ: 151ter Nguyễn Đình Chiểu - Quận 3 - TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08.38438883/ 39312660 - Fax: 84.8.39312705
Mã số thuế: 0302177966

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

2. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII (CIIBR)
Đại diện : Ông **Nguyễn Văn Thành** - Chức vụ: Tổng giám đốc
Địa chỉ: Số 70 Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08 38688239 - Fax: 08 38688189
Mã số thuế: 0300482241

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII

3. CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ ĐIỆN LỮ GIA (Lữ Gia mới)
Đại diện : Ông **Nguyễn Chí Hiếu** - Chức vụ: Giám đốc
Địa chỉ: Số 70 Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08 38688468 - Fax: 08 38688189
Mã số thuế : 0312913661

TRƯỞNG PHÒNG KH-HC
Đặng Quang Phục

Xét rằng:

- Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia (cũ) được Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 18/8/2015, đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII;

- Do tái cấu trúc hoạt động doanh nghiệp, CIIBR thành lập Công ty con (nắm cổ phần chi phối 99,82% vốn điều lệ) là Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia (mới) theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312913661 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. HCM chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 05/9/2014;

- CIIBR chuyển nhượng nguyên trạng tài sản, máy móc, thiết bị, quyền khai thác Khu đất Nhà máy cơ khí điện Lữ Gia tại KCN Nhơn Trạch V cho Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia (mới) theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT ngày 22/9/2014, Biên bản họp Hội đồng quản trị số 04/BB-HĐQT ngày 22/9/2014 và Thỏa thuận chuyển nhượng tài sản số 124B/HĐ-LGC ngày 01/10/2014;

- Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia có nhu cầu tiếp tục thuê lại Khu đất và nhận chuyển nhượng Tài sản trên đất từ CIIBR;

- Xét đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII tại các Văn bản số: 09/TB-LGC ngày 21/8/2014 về việc đổi tên Công ty, 356/LGC-KHHC ngày 24/10/2014 về việc đổi tên hợp đồng dịch vụ;

Các Bên cùng bàn bạc và thống nhất các nội dung liên quan đến việc chuyển đổi chủ thể Bên thuê lại đất của Hợp đồng 29 như sau:

1. Thống nhất việc thay đổi Bên B (Bên thuê lại đất) của Hợp đồng 29 từ **Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII** sang **Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia (mới)**. Việc thay đổi sẽ được thực hiện như sau:

- IDICO và CIIBR sẽ ký Biên bản thanh lý Hợp đồng 29;

- Sau khi ký Biên bản thanh lý Hợp đồng 29, IDICO và Lữ Gia mới sẽ ký Hợp đồng thuê lại đất mới. Các bên thống nhất cơ cấu đơn giá và các loại phí trong Hợp đồng thuê lại đất mới sẽ được áp dụng như sau:

+ Phí sử dụng hạ tầng trọn gói: IDICO ghi nhận Tiền thuê lại đất mà CIIBR đã thanh toán một lần cho IDICO theo Hợp đồng 29 được xem là Phí sử dụng hạ tầng trọn gói khi ký Hợp đồng thuê lại đất mới. Lữ Gia (mới) không phải thanh toán thêm Phí sử dụng hạ tầng trọn gói cho IDICO khi ký Hợp đồng thuê lại đất mới trong suốt thời hạn thuê lại đất còn lại.

+ Phí quản lý hàng năm (Hợp đồng 29 gọi là Phí duy tu hạ tầng) sẽ được điều chỉnh tăng từ 6.834VND/m^2/năm tương đương 0,3USD/m^2/năm lên thành **9.112VND/m^2/năm tương đương 0,4USD/m^2/năm** với tỷ giá 22.780VND/1USD; Mức Phí quản lý hàng năm sau lần điều chỉnh này sẽ được giữ nguyên trong suốt thời hạn thuê lại đất còn lại.

+ Tiền thuê đất thô thanh toán một lần là **561.000.000VND**. Tiền thuê đất thô này được tính bổ sung theo yêu cầu của IDICO và được CIIBR và Lữ Gia

(mới) thống nhất, tính cho suốt thời gian thuê lại đất; Chỉ trong trường hợp có quy định pháp luật mới ban hành và có hiệu lực từ sau ngày ký Thoả thuận này và xác định rõ ràng nghĩa vụ của Bên thuê lại đất (trong trường hợp này là Lữ Gia mới) phải nộp thêm tiền thuê đất thô cho Nhà nước, thì Lữ Gia mới sẽ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ đó; các trường hợp khác mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc truy thu đối với IDICO về tiền thuê đất thô hoặc khoản thu tương tự, thì IDICO sẽ tự chịu trách nhiệm mà không được yêu cầu Lữ Gia mới thanh toán thêm.

2. CIIBR và Lữ Gia (mới) chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục liên quan đến chuyển nhượng tài sản, quyền khai thác Khu đất và thay đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Các nghĩa vụ về tài chính, thuế, phí phát sinh và các vấn đề nội bộ khác liên quan đến việc thay đổi này sẽ do CIIBR và Lữ Gia (mới) chịu trách nhiệm xử lý theo quy định hiện hành; chịu trách nhiệm trước các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và pháp luật.

3. Biên bản thỏa thuận này không ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ cũng như quyền của các Bên theo Hợp đồng 29 cho đến khi Hợp đồng thuê lại đất mới giữa IDICO và Lữ Gia (mới) được ký.

Thỏa thuận này được các Bên thống nhất thông qua và lập thành năm (05) bản có giá trị pháp lý như nhau, CIIBR giữ một (01) bản, Lữ Gia (mới) giữ một (01). IDCO giữ ba (03) bản làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

ĐẠI DIỆN LỮ GIA (MỚI)	ĐẠI DIỆN CIIBR	ĐẠI DIỆN IDICO
Nguyễn Chí Hiếu	Nguyễn Văn Thành	Nguyễn Văn đạt
GIÁM ĐỐC	TỔNG GIÁM ĐỐC	TỔNG GIÁM ĐỐC

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

BIÊN BẢN
THANH LÝ HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT TẠI KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH V

TRƯỞNG PHÒNG KH-HC
Trần Quang Phục

- Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 29/TCT-ĐT ngày 19/9/2006; Phụ lục 1 số 29-1./TCT-ĐT ngày 27../.10.../2014 (sau đây gọi chung là "**Hợp đồng 29**") giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên (IDICO) và Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII (CIIBR);

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302177966 đăng ký lần đầu ngày 30/6/2010, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 07/01/2015 của Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300482241, đăng ký lần đầu ngày 08/3/2000, thay đổi lần thứ 15 ngày 18/8/2014 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII (thay đổi tên Công ty cổ phần Cơ khí Điện Lữ Gia thành Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII);

- Căn cứ các Văn bản số: 09/TB-LGC ngày 21/8/2014 về việc đổi tên Công ty, 356/LGC-KHHC ngày 24/10/2014 về việc đổi tên hợp đồng dịch vụ của Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII;

- Căn cứ Thỏa thuận ba bên ngày 30./12./2016. giữa IDICO, CIIBR và Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia;

Hôm nay, ngày 30. tháng 12. năm 2016., tại trụ sở IDICO, chúng tôi gồm:

I. BÊN A: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**
Đại diện: Ông **Nguyễn Văn Đạt** - Chức vụ: Tổng Giám đốc
Địa chỉ: 151ter Nguyễn Đình Chiểu - Quận 3 - TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08.38438883/ 39312660 - Fax: 84.8.39312705

II. BÊN B: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII**
Đại diện: Ông **Nguyễn Văn Thành** - Chức vụ: Tổng giám đốc
Địa chỉ: Số 70 Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08.38688239 - 38688379 - Fax: 08. 36868189
Mã số thuế: 0300482241

Xét rằng:

- Do tái cấu trúc hoạt động doanh nghiệp, **Bên B thành lập Công ty con (99,82% vốn điều lệ) là Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia** theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312913661 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. HCM chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 05/9/2014;

- Bên B chuyển nhượng nguyên trạng tài sản, máy móc, thiết bị, quyền khai thác Khu đất Nhà máy cơ khí điện Lữ Gia tại KCN Nhơn Trạch V cho Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT ngày 22/9/2014, Biên bản họp Hội đồng quản trị số 04/BB-HĐQT ngày 22/9/2014 và Thỏa thuận chuyển nhượng tài sản số 124B/HĐ-LGC ngày 01/10/2014;

- Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia có nhu cầu tiếp tục thuê lại Khu đất và nhận chuyển nhượng Tài sản trên đất;

- Xét đề nghị của Bên B tại các Văn bản số: 09/TB-LGC ngày 21/8/2014 về việc đổi tên Công ty, 356/LGC-KHHC ngày 24/10/2014 về việc đổi tên hợp đồng dịch vụ;

Hai Bên làm việc và thống nhất thanh lý Hợp đồng 29 để Bên A có cơ sở ký Hợp đồng thuê lại đất mới với Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia như sau:

1. Kể từ ngày ký Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê lại đất này, Hợp đồng thuê lại đất số 29/TCT-ĐT ngày 19/9/2006 và Phụ lục 1 số 29.1/TCT-ĐT ngày 27/10/2014 giữa hai Bên chấm dứt hiệu lực pháp lý:

- Một số quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp đồng 29 sẽ được chuyển cho Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia theo Mục 2 dưới đây. Trường hợp Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia không ký Hợp đồng thuê lại đất mới với Bên A theo Mục 2 dưới đây thì các quyền và nghĩa vụ này sẽ chấm dứt.

- Chấm dứt toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của các Bên liên quan trong Hợp đồng 29;

- Bên B không được quyền yêu cầu Bên A hoàn lại các khoản mà Bên B đã thanh toán cho Bên A.

- Bên B có trách nhiệm thanh toán hết tất cả các khoản công nợ đối với các dịch vụ khác như phí sử dụng nước sạch, phí xử lý nước thải, phí sử dụng điện, điện thoại, internet... (nếu có) cho Bên A và các đơn vị cung cấp dịch vụ tương ứng khác.

2. Theo đề nghị của Bên B, Bên A đồng ý cho Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia (là Công ty con do Bên B thành lập và nắm 99,82% vốn điều lệ) được tiếp tục thuê lại Khu đất phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành.

Ngay sau khi ký Biên bản thanh lý Hợp đồng này, Bên B có trách nhiệm làm việc với Công ty cổ phần Cơ khí Điện Lữ Gia để ký Hợp đồng thuê lại đất mới với Bên A.

Bên B với tư cách là chủ sở hữu có phần vốn góp chi phối (chiếm 99,82% vốn điều lệ) trong Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia thống nhất các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng thuê lại đất mới giữa IDICO và Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành. Trong đó:

- Tiền thuê lại đất mà Bên B đã thanh toán một lần cho Bên A theo Hợp đồng 29 sẽ được xem là khoản thanh toán Phí sử dụng hạ tầng trọn gói của Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia trong Hợp đồng thuê lại đất mới với Bên A; Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia không phải thanh toán thêm Phí sử dụng hạ tầng trọn gói cho IDICO khi ký Hợp đồng thuê lại đất mới trong suốt thời hạn thuê lại đất còn lại.

- Phí quản lý hàng năm là 9.112VND/m^2/năm tương đương 0,4USD/m^2/năm với tỷ giá 22.780VND/1USD; Phí quản lý hàng năm được giữ nguyên trong suốt thời hạn thuê lại đất còn lại.

- Tiền thuê đất thô thanh toán một lần là **561.000.000VND** *(Năm trăm sáu mươi mốt triệu đồng)*. Số tiền này sẽ được thanh toán cho Bên A trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất mới. Tiền thuê đất thô này được tính bổ sung theo yêu cầu của IDICO, được CIIBR và Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia thống nhất, tính cho suốt thời gian thuê lại đất; Chỉ trong trường hợp có quy định pháp luật mới ban hành và có hiệu lực từ sau ngày ký Thoả thuận này và xác định rõ ràng nghĩa vụ của Bên thuê lại đất (trong trường hợp này là Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia) phải nộp thêm tiền thuê đất thô cho Nhà nước, thì Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia sẽ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ đó; Trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm

quyền thực hiện việc truy thu đối với Bên A về tiền thuê đất thô hoặc khoản thu tương tự, thì Bên A sẽ tự chịu trách nhiệm mà không được yêu cầu Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia thanh toán thêm.

3. Bên B và Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục liên quan đến chuyển nhượng tài sản, quyền khai thác Khu đất và thay đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Bên B sang Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia;

Các nghĩa vụ về tài chính, thuế, phí phát sinh và các vấn đề nội bộ khác liên quan đến việc thay đổi này sẽ do Bên B và Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia chịu trách nhiệm xử lý theo quy định hiện hành; chịu trách nhiệm trước các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và pháp luật.

4. Hai Bên cam kết sẽ không có bất kỳ khiếu nại hoặc tranh chấp nào đối với Hợp đồng 29 và Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê lại đất này.

Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê lại đất này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 06 bộ. Bên A giữ 03 bộ, Bên B giữ 03 bộ.

ĐẠI DIỆN BÊN B	**ĐẠI DIỆN BÊN A**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG	TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM TNHH MỘT THÀNH VIÊN
Nguyễn Văn Thành	**Nguyễn Văn Đạt**
TỔNG GIÁM ĐỐC	**TỔNG GIÁM ĐỐC**

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

Số: 57 /TCT-ĐT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 12 năm 2016

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT
TẠI KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH V

- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005;
- Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014;
- Căn cứ Quyết định số 3578/QĐCT-UBT ngày 06/10/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Khu công nghiệp Nhơn Trạch V.
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302177966 đăng ký lần đầu ngày 30/6/2010, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 07/01/2015 của Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312913661 đăng ký lần đầu ngày 05/9/2014 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp cho Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia;
- Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 29/TCT-ĐT ngày 19/9/2006, Phụ lục 1 số 29-1./TCT-ĐT ngày 27./10./2014. (**"Hợp đồng 29"**) giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên (**IDICO**) và Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII (**"CIIBR"**);
- Căn cứ Văn bản số 09/TB-LGC ngày 21/8/2014 về việc đổi tên Công ty, 356/LGC-KHHC ngày 24/10/2014 về việc đổi tên hợp đồng dịch vụ của Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII;
- Căn cứ Thỏa thuận ba bên ngày 30./12./2016. về việc chuyển đổi chủ thể hợp đồng thuê lại đất giữa IDICO, CIIBR và Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia;
- Căn cứ Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê lại đất ngày 30./12./2016. giữa IDICO và Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên.

BÊN A: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**
Đại diện: Ông **Nguyễn Văn Đạt** - Chức vụ: Tổng Giám đốc
Trụ sở: 151 ter Nguyễn Đình Chiểu - Quận 3 - TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08 38438883 - 39312660 - Fax: 08 39312705
Tài khoản: VND 3101.00000.18215 Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN TP.Hồ Chí Minh.
Mã số thuế: 0302177966

BÊN B: **CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ ĐIỆN LỮ GIA**
Đại diện: Ông **Nguyễn Chí Hiếu** - Chức vụ: Giám đốc
Địa chỉ: 70 Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08 38688468 - Fax: 08 38688189
Mã số thuế: 0312913661

Hôm nay, ngày 30 tháng 12 năm 2016 tại Trụ sở Bên A, hai Bên thỏa thuận ký Hợp đồng thuê lại đất (**Hợp đồng**) với các điều khoản và điều kiện sau đây:

Điều 1: Nội dung thỏa thuận.

1.1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê lại **20.000m²** đất ("**Khu đất**") tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch V (**KCNNT5**), huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai để tiếp tục quản lý, vận hành Nhà máy sản xuất cơ khí điện Lữ Gia trên Khu đất mà Bên B nhận chuyển nhượng từ "CIIBR" ("**Dự án**").

1.2. Khu đất Khu đất thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ941934 ngày 10/7/2006 của Khu công nghiệp Nhơn Trạch V.

1.3. Bản vẽ vị trí, kích thước Khu đất theo quy hoạch sử dụng đất của KCNNT5 đính kèm là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này.

Điều 2: Xây dựng và vận hành Dự án.

Việc xây dựng và vận hành Dự án phải phù hợp với mục đích đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Bên B. Việc thiết kế, xây dựng phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật Việt Nam về xây dựng cơ bản.

Điều 3: Thời hạn thuê đất.

Thời hạn thuê lại đất kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất cho đến hết ngày 04/3/2053 (**Thời hạn**). Thời hạn sẽ được gia hạn theo quy định của Pháp luật Việt Nam và theo sự thoả thuận của các Bên.

Điều 4: Phí sử dụng hạ tầng trọn gói *(Chưa bao gồm thuế GTGT).*

Phí sử dụng hạ tầng trọn gói được xem là đã được thanh toán đầy đủ do các Bên thống nhất ghi nhận số Tiền thuê lại đất mà Công ty cổ phần Đầu tư cầu đường CII đã thanh toán một lần cho Bên A theo "Hợp đồng 29" được chuyển thành khoản thanh toán Phí sử dụng hạ tầng trọn gói của Bên B cho Bên A theo Biên bản thỏa thuận Ba Bên ngày 30./12/2014.; Bên B không phải thanh toán thêm Phí sử dụng hạ tầng trọn gói cho Bên A trong suốt Thời hạn còn lại.

Điều 5: Phí quản lý hàng năm *(Chưa bao gồm thuế GTGT).*

5.1. Đơn giá Phí quản lý hàng năm tại thời điểm ký Hợp đồng là **9.112VND/m²/năm** *(Bao gồm chi phí quản lý, duy tu hạ tầng, chiếu sáng, bảo vệ, cây xanh; không bao gồm phí xử lý chất thải các loại).* Đơn giá Phí quản lý hàng năm được giữ nguyên trong suốt Thời hạn còn lại.

5.2. Phí quản lý được tính như sau:

a. Phí quản lý trong 01 (một) năm:

Phí quản lý 01 năm = Đơn giá phí quản lý X Diện tích (m^2)

b. Phí quản lý năm đầu tiên và năm cuối cùng được tính như sau:

$$\text{Phí quản lý năm đầu/ cuối} = \frac{\text{Đơn giá phí quản lý X Diện tích } (m^2)}{\text{365 ngày}} \text{ X } \text{Số ngày thuê đất thực tế (*)}$$

* Số ngày thuê đất thực tế trong công thức trên được tính từ ngày ký Hợp đồng đến ngày 31/12 của năm đầu tiên và từ ngày 01/01 của năm cuối đến ngày kết thúc Hợp đồng.

5.3. Phương thức thanh toán Phí quản lý:

a. Phí quản lý hàng năm được Bên B thanh toán cho Bên A trong vòng 15 ngày đầu của tháng Một theo Thỏa thuận của hai Bên và Văn bản đề nghị thanh toán của Bên A.

b. Phí quản lý năm đầu tiên sẽ được Bên B thanh toán cho Bên A trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất theo Văn bản đề nghị thanh toán của Bên A.

Điều 6: Tiền thuê đất thô.

Tiền thuê đất thô thanh toán một lần là **561.000.000VND** *(Năm trăm sáu mươi mốt triệu đồng)*. Số tiền này Bên B thanh toán cho Bên A trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng theo Văn bản đề nghị thanh toán của Bên A.

Tiền thuê đất thô này được tính bổ sung theo yêu cầu của Bên A, và được các bên thoả thuận đồng ý, tính cho suốt thời gian thuê lại đất (theo Thỏa thuận Ba Bên ngày 20/12/2016..); Chỉ trong trường hợp có quy định pháp luật mới ban hành và có hiệu lực từ sau ngày ký Hợp đồng này và xác định rõ ràng nghĩa vụ của Bên thuê lại đất (Bên B) phải nộp thêm tiền thuê đất thô cho Nhà nước, thì Bên B sẽ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ đó; Trong trường hợp mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc truy thu đối với Bên A về tiền thuê đất thô hoặc các khoản thu tương tự, thì Bên A sẽ tự chịu trách nhiệm mà không được yêu cầu Bên B thanh toán thêm.

Điều 7: Phương thức thanh toán.

7.1. Đồng tiền thanh toán thực hiện bằng Đồng Việt Nam. Bên B chịu mọi lệ phí Ngân hàng đối với các khoản thanh toán cho Bên A.

7.2. Bên A không chấp nhận bất kỳ lý do nào mà Bên B nêu ra để chậm thanh toán các khoản thanh toán đến hạn theo Hợp đồng thuê lại đất ngoại trừ sự chậm trễ do lỗi hoặc vi phạm của Bên A gây ra.

Trường hợp Bên B chậm thanh toán thì phải chịu phạt theo lãi suất nợ quá hạn bằng 1,5 lần mức lãi suất vay kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh, tính trên số tiền và thời gian chậm thanh toán.

Thời gian chậm thanh toán không quá một (01) tháng. Trường hợp quá một (01) tháng, Bên A sẽ ngưng cung cấp nước và các dịch vụ hạ tầng khác cho đến khi Bên B hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán cho Bên A.

7.3. Nơi nộp tiền:

Tài khoản: VND 3101.00000.18215

Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN TP.Hồ Chí Minh.

Đơn vị thụ hưởng: Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH một thành viên.

Điều 8: Trách nhiệm của mỗi bên.

8.1. Bên A có trách nhiệm:

a. Tôn trọng quyền sở hữu về tài sản do Bên B xây dựng và trang bị trên Khu đất;

b. Bàn giao mốc giới Khu đất cho Bên B trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng;

c. Đảm bảo Khu đất sẽ không có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh trong suốt Thời hạn;

d. Tiếp nhận nước thải đạt tiêu chuẩn đầu vào của Trạm xử lý nước thải tập trung từ hàng rào của Khu đất để đưa vào hệ thống xử lý nước thải chung của KCNNT5.

e. Đảm bảo cho Bên B được sử dụng các tiện ích hạ tầng (nếu có) của KCNNT5 với đầy đủ tiêu chuẩn, tạo điều kiện thuận lợi cho việc sản xuất kinh doanh của Bên B;

f. Đã kiểm tra rà phá các vật liệu gây nổ trong KCNNT5. Nếu trong quá trình xây dựng hoặc vận hành Nhà máy mới và các công trình trên Khu đất, Bên B hoặc nhà thầu của Bên B phát hiện bất cứ vật gây nổ nào trên bề mặt hay bên dưới Khu đất (trong phạm vi 3m), Bên B sẽ thông báo cho Bên A để ngay lập tức thông báo cho cơ quan có liên quan sắp xếp loại bỏ các vật gây nổ và phải chịu chi phí mà không làm gián đoạn việc xây dựng và vận hành Dự án của Bên B.

g. Cung cấp thiết kế kết cấu đường vào nhà máy cho Bên B để không làm hư hỏng hạ tầng KCN NT5.

h. Yêu cầu Bên B chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị của đất. Nếu Bên B không chấp hành thì Bên A có quyền đơn phương đình chỉ Hợp đồng/yêu cầu Bên B hoàn trả đất và bồi thường thiệt hại.

8.2. Bên B có trách nhiệm:

a. Thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn các khoản phải thanh toán cho Bên A;

b. Thiết kế và xây dựng các công trình nhà xưởng theo đúng quy định về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản của Việt Nam;

c. Thiết kế và xây dựng bể nước dự trữ trung gian trong khu vực Nhà máy để dự trữ nước khi hệ thống cấp nước chung có sự cố hoặc sửa chữa tạm thời;

d. Bên B chỉ có quyền sử dụng Khu đất để tiếp tục vận hành Nhà máy hiện hữu và triển khai xây dựng Dự án theo quy định hiện hành và của Giấy chứng nhận đầu tư. Các tài nguyên khoáng sản trong lòng đất, cổ vật và nguồn nước ngầm đều thuộc quyền quản lý của Nhà nước theo Luật khoáng sản của Việt Nam, nghiêm cấm Bên B tự ý khai thác;

e. Thiết kế và xây dựng hệ thống điện nội bộ, hệ thống đường ống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước thải công nghiệp, thoát nước thải sinh hoạt và hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo theo đúng các quy định của Việt Nam về thiết kế, xây dựng. Hệ thống nước thải và hệ thống thoát nước mưa sẽ được đấu nối riêng biệt và phải được Bên A nghiệm thu sau khi hoàn thành.

f. Cung cấp bản sao Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đạt tiêu chuẩn môi trường, Giấy chứng nhận phòng chống cháy nổ và hồ sơ thẩm định thiết kế kỹ thuật của Nhà máy cho Bên A trong vòng 7 ngày kể từ ngày nhận được các hồ sơ trên từ cơ quan có thẩm quyền;

g. Liên hệ với Bên A nhận bản vẽ thiết kế kỹ thuật hạ tầng, đường vào Nhà máy để không ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm bên dưới của KCNNT5;

h. Trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng, nếu bên B muốn trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất trước thời hạn, Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A trước 06 tháng. Bên B sẽ chịu trách nhiệm thanh toán các thiệt hại và mất mát thực tế phát sinh cho Bên A (nếu có) theo pháp luật. Bên B không có quyền yêu cầu bồi hoàn các khoản Bên B đã thanh toán cho Bên A;

i. Trường hợp Bên B (đã thanh toán hết Tiền thuê đất thô) chuyển nhượng quyền sử dụng Khu đất cùng với tài sản trên Khu đất cho Bên thứ ba, Bên B phải thông báo và bàn bạc với Bên A để ký Hợp đồng thuê lại đất mới với Bên thứ ba trên cơ sở tuân thủ các quy định của Pháp luật Việt Nam.

Trong trường hợp này, Bên thứ ba không phải trả thêm Phí sử dụng hạ tầng cho Bên A; Tiền thuê đất thô, nếu cơ quan có thẩm quyền có thông báo thay đổi về Tiền thuê đất thô thì Bên B phải thực hiện trên cơ sở thông báo của cơ quan có thẩm quyền; Phí quản lý và các phí mới bổ sung (nếu có) phải áp dụng tương tự như các nhà đầu tư khác tại thời điểm ký Hợp đồng thuê lại đất mới.

j. Trả lại đất cho Bên A khi kết thúc thời hạn thuê đất.

<u>Điều 9</u>: Dịch vụ hạ tầng.

9.1. Việc xử lý nước thải và các dịch vụ hạ tầng khác sẽ được hai bên thỏa thuận

bằng Hợp đồng riêng nhưng không trái với các điều khoản của Hợp đồng này và Hợp đồng dịch vụ tương ứng mà Bên A đã ký với "CIIBR".

9.2. Đối với việc cung cấp nước sạch, cấp điện, điện thoại, thông tin liên lạc, xử lý chất thải rắn, Bên B ký Hợp đồng với các đơn vị cung cấp dịch vụ tương ứng.

9.3. Bên B cung cấp cho Bên A nhu cầu sử dụng nước và các dịch vụ hạ tầng khác trước 30 ngày kể từ khi có nhu cầu sử dụng.

Điều 10: Bảo vệ môi trường.

10.1. Bên B cam kết thực hiện theo đúng các quy định về bảo vệ môi trường của Việt Nam tại KCNNT5;

10.2. Chuẩn bị các hồ sơ về môi trường của nhà máy theo quy định của luật pháp và cung cấp bản sao cho Bên A (nếu được yêu cầu).

10.3. Trong quá trình xây dựng vận hành Dự án, Bên B phải đảm bảo vệ sinh môi trường, không được gây ô nhiễm mất vệ sinh trên các tuyến đường giao thông của KCNNT5. Có trách nhiệm tôn trọng và bảo vệ các công trình hạ tầng ngoài hàng rào của Khu đất như hệ thống điện, cây xanh, hệ thống cấp thoát nước;

10.4. Nước thải xả từ Nhà máy của Bên B phải phù hợp với tiêu chuẩn của Hợp đồng Xử lý Nước thải ký kết giữa Bên A và Bên B. Trường hợp nước thải của Nhà máy không đạt tiêu chuẩn thì Bên A sẽ từ chối tiếp nhận (bằng việc đóng hố ga tiếp nhận nước thải) và xem xét việc tạm ngưng cung cấp nước sạch cho đến khi Bên B xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn thỏa thuận;

10.5. Bên B chỉ được thoát nước mưa tự nhiên và không được thoát bất kỳ loại nước nào khác (kể cả nước làm mát máy, nước rửa bề mặt, rửa nền, nước rửa xe...) vào hệ thống thoát nước mưa chung của KCNNT5. Trường hợp vi phạm, Bên A sẽ ngưng cung cấp nước, đóng hố ga tiếp nhận nước mưa và thông báo cho cơ quan có thẩm quyền xử lý cho đến khi Bên B khắc phục hoàn toàn.

10.6. Bên B được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của "CIIBR" trong Hợp đồng xử lý nước thải, hai Bên tiến hành ký lại hợp đồng xử lý nước thải trên cơ sở các điều khoản và điều kiện trong Hợp đồng xử lý nước thải mà Bên A đã ký với "CIIBR".

Điều 11: Các điều khoản khác.

11.1. Diện tích cây xanh, thảm cỏ không được nhỏ hơn 20% diện tích Khu đất;

11.2. Trường hợp bất khả kháng như bão, lũ lụt, đình công và những sự cố bất thường nằm ngoài khả năng kiểm soát của Bên A, làm gián đoạn việc cấp nước, điện và các sự cố về hạ tầng khác thì Bên A được miễn trách nhiệm bao gồm:

- Các sự kiện bất khả kháng trực tiếp tác động đến Bên A gây cản trở hoặc trì hoãn thực hiện nghĩa vụ của mình;
- Bên A đã áp dụng tất cả các biện pháp phòng ngừa hợp lý và đã làm hết sức mình để giảm nhẹ hậu quả của nó; và
- Bên A đã ngay lập tức thông báo cho Bên B việc xảy ra sự kiện bất khả kháng sau khi nhận thức được.

11.3. Cao độ hoàn thiện tại vị trí ngưỡng cổng Nhà máy phải bằng cao độ mặt đường đấu nối phía trước cổng Nhà máy;

11.4. Cao độ Khu đất theo cao độ hiện trạng san nền của KCNNT5;

Điều 12: Hiệu lực Hợp đồng.

12.1. Trường hợp Bên B bị phân chia, sáp nhập hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng Khu đất cùng tài sản trên đất cho tổ chức, cá nhân khác, tạo nên Pháp nhân mới (Bên thứ ba) trong Thời hạn của Hợp đồng thì Bên B phải thông báo và bàn bạc với Bên A để thực hiện thủ tục ký Hợp đồng thuê lại đất mới với Bên thứ ba trên cơ sở tuân thủ các quy định của Pháp luật Việt Nam.

Trường hợp này, Bên thứ ba không phải trả thêm Phí sử dụng hạ tầng cho Bên A. Tiền thuê đất thô, Phí quản lý và các phí mới bổ sung (nếu có) phải được áp dụng tương tự như các nhà đầu tư khác tại thời kỳ Hợp đồng thuê lại đất mới.

12.2. Hợp đồng thuê lại đất hết hiệu lực trong các trường hợp sau:

- Hết Thời hạn theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
- Một trong hai Bên vi phạm nghiêm trọng các điều khoản của Hợp đồng, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của bên kia mà không thể giải quyết bằng thương lượng;
- Bên B bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/ Giấy chứng nhận đầu tư Dự án;
- Bên B bị giải thể trước thời hạn hoặc bị phá sản.

Điều 13: Tranh chấp.

Hai bên cam kết thực hiện nghiêm túc các quy định của Hợp đồng này. Trường hợp xảy ra tranh chấp thì trước hết tranh chấp sẽ được giải quyết bằng thương lượng, hòa giải trên tinh thần tôn trọng và hợp tác. Trường hợp không thỏa thuận được thì vấn đề tranh chấp được đưa ra Tòa án có thẩm quyền và căn cứ theo Pháp luật Việt Nam để giải quyết.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và được thành lập tám (08) bộ, có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ ba (03) bộ; Đồng gửi Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai một (01) bộ, Cơ quan Công chứng lưu một (01) bộ./.

ĐẠI DIỆN BÊN B	**ĐẠI DIỆN BÊN A**
M.S.D.N: 0312913661 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ ĐIỆN LỮ GIA QUẬN TÂN BÌNH - TP HỒ CHÍ MINH	S.Đ.K.K.D: 0302177986 - C.T.N.H.H. TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM TNHH MỘT THÀNH VIÊN QUẬN 3 - TP HỒ CHÍ MINH
Nguyễn Chí Hiếu	**Nguyễn Văn Đạt**
GIÁM ĐỐC	**TỔNG GIÁM ĐỐC**

I19.5

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM
Số: 4196 /TCT-TCKT
V/v Thanh toán tiền thuê lại đất lần 2

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 15 tháng 10 năm 2007

Kính gửi: **Công ty Cổ phần Cơ khí - Điện Lữ Gia**

Căn cứ Hợp đồng cho thuê lại đất số 29/TCT-ĐT ngày 19/9/2006 giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam (IDICO) và Công ty Cổ phần Cơ khí - Điện Lữ Gia về việc thuê lại đất tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 - Huyện Nhơn Trạch - Tỉnh Đồng Nai.

Theo Điều 6 của Hợp đồng về Phương thức thanh toán, IDICO đề nghị Quý Công ty thanh toán tiền thuê lại đất lần 2 như sau:

Tiền thuê lại đất	: 25 USD x 20.000 m^2 x 50% =	250.000 USD
Thuế GTGT 10%	:	25.000 USD
Cộng	:	275.000 USD

Đề nghị Quý Công ty chuyển trả số tiền **275.000 USD** *(Hai trăm bảy mươi lăm ngàn đô la Mỹ)* ***trước ngày 20/10/2007.***

Chuyển vào tài khoản USD số: 670.10.37.000309.8

Hoặc tài khoản VNĐ số: 670.10.00.000018.3

Tại: Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

Đơn vị thụ hưởng: Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam (IDICO).

Rất mong sự hợp tác của Quý Công ty.

Trân trọng.

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM BỘ XÂY DỰNG

Nguyễn Văn Thúy

Nơi nhận:
- Như trên;
- P.Đầu tư;
- Lưu VP, TCKT.

HOÁ ĐƠN

GIÁ TRỊ GIA TĂNG

Liên 2: Giao khách hàng

Mẫu số: 01 GTKT-3LL
QC/2006N
0019771

Ngày 10 tháng 10 năm 2006

Đơn vị bán hàng: TỔNG CTY ĐTPT ĐÔ THỊ VÀ KHU CN (IDICO)
Địa chỉ: 151 Tôn Nguyễn Đình Chiểu, P.6-Q.3-TP.HCM
Số tài khoản
MST: 0302177966
Điện thoại: MS:

Họ tên người mua hàng:
Tên đơn vị: Công ty Cổ phần Cơ khí - Điện Lữ Gia
Địa chỉ: 70 Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, TP Hồ Chí Minh
Số tài khoản
Hình thức thanh toán: CK MS: 0 3 0 0 4 8 2 2 4 1

STT	Tên hàng hoá, dịch vụ	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
A	B	C	1	2	3=1x2
	Tiền thuê lại đất lần 1 KCN Nhơn Trạch 5. Hợp đồng số: 29/HĐ-ĐT ngày 19/9/2006. (Tương đương 275.000 USD)				4.012.300.000
	Cộng tiền hàng:				4.012.300.000
	Thuế suất GTGT: 10 % Tiền thuế GTGT:				401.230.000
	Tổng cộng tiền thanh toán				4.413.530.000

Số tiền viết bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm mười ba triệu năm trăm ba mươi ngàn đồng chẵn.

Người mua hàng	Người bán hàng	KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*	Đơn vị *(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ tên)*
		TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP BỘ XÂY DỰNG
		PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
		Phạm Minh Đức

(Cần kiểm tra, đối chiếu khi lập, giao, nhận hóa đơn)

HOÁ ĐƠN

GIÁ TRỊ GIA TĂNG

Liên 2: Giao khách hàng

Mẫu số: 01 GTKT-3LL

UV/2007N

0014021

Ngày 09 tháng 11 năm 2007

Đơn vị bán hàng: TỔNG CTY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CN VIỆT NAM (IDICO)

Địa chỉ: 151 Ter Nguyễn Đình Chiểu, P.6, Q.3, TP.HCM

Số tài khoản:

Điện thoại: MST: 0302177966 MS:

Họ tên người mua hàng:

Tên đơn vị: Công ty Cổ phần Cơ khí - Điện lắp Ống

Địa chỉ: 11-12 Tổ M Đường số 5, Cụm CN Bình Thới, Phường 8, Q.11, TP.HCM

Số tài khoản:

Hình thức thanh toán: CK MS: 0300483241

STT	Tên hàng hoá, dịch vụ	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
A	B	C	1	2	3=1x2
	Thân thử lọc dầu 2 lớp KCN Nhơn Trạch 5, tập đoàn số 29/CC-2T ngày 19/9/06 (275.000 đ)				4.016.750.000
	Cộng tiền hàng:				4.016.750.000
	Thuế suất GTGT: 10 % Tiền thuế GTGT: phí ổ cho vật dụng nhỏ				401.675.000
	Tổng cộng tiền thanh toán				4.418.425.000

Số tiền viết bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm mười tám triệu bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng.

Người mua hàng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Dương Minh Hoàng

Người bán hàng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Thủ trưởng đơn vị
KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM BỘ XÂY DỰNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Thiết Hiếu

(Cần kiểm tra, đối chiếu khi lập, giao, nhận hoá đơn)

In tại chi nhánh Công ty Tài chính

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM
Số: 678 /TCT-TCKT
V/v Xác nhận tiền thuê lại đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 9 năm 2017

Kính gửi: **Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia**

Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam-TNHH MTV (IDICO) nhận được Văn bản số 87/TCKT ngày 12/9/2017 của Công ty cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia (LUGIACO) về việc xác nhận đã nộp đủ tiền thuê đất.

Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 57/TCT-ĐT ngày 30/12/2016 giữa IDICO và LUGIACO về việc thuê lại đất tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai,

Tổng công ty IDICO xác nhận với Quý Công ty:

Đến thời điểm ngày 14/9/2017, Công ty LUGIACO đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đất thô một lần và phí sử dụng hạ tầng theo Hợp đồng thuê lại đất số 57/TCT-ĐT ngày 30/12/2016.

Rất mong tiếp tục nhận được sự hợp tác của Quý Công ty.

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Tổng giám đốc;
- Phó TGĐ liên quan;
- Phòng Đầu tư;
- IDICO-IEB;
- Lưu: VP, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

S.Đ.K.K.D: 0302 ... TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM TNHH MỘT THÀNH VIÊN QUẬN 3 - TP HỒ CHÍ MINH

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Phạm Minh Hiệp

A.080

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :

- Khách hàng: Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Điện Lữ Gia.
- Tài sản thẩm định giá : – Giá trị lợi thế quyền thuê đất
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 67), địa chỉ: xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.

- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.

- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá:(hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...): đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	15/05/2025	15/05/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	15/05/2025	15/05/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	15/05/2025	15/05/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	16/05/2025	16/05/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	21/05/2025	21/05/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Tấn Tài
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Ngày 15 tháng 05 năm 2025

Tổ thẩm định giá	Ban Giám đốc
Nguyễn Tấn Tài Lê Lực Quang	Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 15 giờ 00 ngày 15 tháng 05 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: **Ban Giám đốc Công Ty.**

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Tấn Tài
Thẩm định viên: Lê Lực Quang Phòng/ban: Nghiệp vụ
Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : ..... ngày(thụ lý) ..... Tháng 05/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị lợi thế quyền thuê đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 67), địa chỉ: xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Khách hàng: Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Điện Lữ Gia

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc vay vốn

Thời điểm thẩm định: Tháng 05/2025

Yêu cầu khác của khách hàng: .....

Thời gian thực hiện: Tháng 05/2025

1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☑

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :.....

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: So sánh.

Biện luận: Thị trường

3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là **: 65.040.000.000 ☑ VNĐ**
Giá chưa bao gồm : .....

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định ☑ Cần bổ sung quy trình ☐

Nội dung bổ sung : ..không.....

2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:

Pháp lý: ...đđ.....

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ...đđ.....

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: ...Hợp lý.....

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

...Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ.....

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là ....65.040.000.000 VND.....

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên	**Kiểm soát viên**
Lê Lực Quang	Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- *Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.*
- *Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.*
- *Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyên cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.*

SAIGON PA

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 10 giờ 00 ngày 15 tháng 05 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. <u>Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn</u>:

Nguyễn Tấn Tài

2. <u>Đại diện khách hàng Thẩm định giá</u>:

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá :

KCN Nhơn Trạch, Đồng Nai

để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho việc thẩm định giá tài sản.

<u>Thực trạng tài sản thẩm định giá</u>:

Thửa đất số 123, TBĐ: 17 (nay là thửa 37, TBĐ: 67)
Địa chỉ: xã Hưng Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai
Diện tích: 2.000m²
Hình thức sử dụng
Mục đích sử dụng: đất khu công nghiệp
Thời hạn: 6/11/2053

Hiện trạng tài sản tiếp giáp: Bên Nguyễn Ái Quốc
+ Bên hông là KCN
Trên đất có 2 nhà xưởng, 2 nhà hai vệ, 1 nhà văn phòng
1 nhà để xe

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ..11.. giờ ..00..cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn		**Khách hàng**
Nguyễn Tấn Tài	Lê Lực Luang	Lê Văn Hiện

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): .....

Tên người được điều tra: Vũ - 0793792934

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5/2025
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 104.400 triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc .....đồng/m^2
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp qua Website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: .....; diện tích: 24.561 ..m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: 2MT nội bộ KCN Nhơn Trạch, Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai.
- Kích thước mặt tiền: ~100 m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.
- Mục đích sử dụng đất: SKK 2053
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: .....m; + Trung tâm thương mại, chợ: .....m;

+ Cơ sở giáo dục: .....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....m;

+ Cơ sở y tế: .....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: .....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 20m m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: MT nội bộ KCN;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt;

+ Điều kiện về cấp điện: tốt;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: //;

+ Hạ tầng không gian: //;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: //;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: //;

+ Hạ tầng môi trường: //;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: .....
- Thời hạn sử dụng đất: 2053

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: Kho xưởng - 1 loại ký; cấp nhà: ……; năm xây dựng: ……

- Diện tích xây dựng: ……m^2; số tầng: ……1……; diện tích sàn sử dụng: ……8.000……m^2

- Tài sản khác (nếu có): ……

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: ……

- Năm xây dựng: ……; Diện tích xây dựng: ……

- Tài sản khác (nếu có): ……

- Thu nhập bình quân năm: ……

- Chi phí bình quân năm: ……

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: ……; Mật độ trồng: ……; Năm trồng: ……;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ……;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: ……

……, ngày 15 tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Võ Lực Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): .....

Tên người được điều tra: Quang - 0329822322

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5/2025
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 148.208,1 triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc .....đồng/m^2
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: Phỏng vấn trực tiếp qua Website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: .....; diện tích: 29.990 ..m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: MT nội bộ KCN xã Hiệp Phước, Nhơn Trạch, ĐNai
- Kích thước mặt tiền: ~ 100 m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.
- Mục đích sử dụng đất: SKK
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: .....m; + Trung tâm thương mại, chợ: .....m;

+ Cơ sở giáo dục: .....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....m;

+ Cơ sở y tế: .....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: .....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 20 m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: MT nội bộ KCN;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt;

+ Điều kiện về cấp điện: tốt;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: /;

+ Hạ tầng không gian: /;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: /;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: /;

+ Hạ tầng môi trường: /;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: .....
- Thời hạn sử dụng đất: 2051

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: nhà xưởng + văn phòng; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m²; số tầng: .....1.....; diện tích sàn sử dụng: .....~ 17950.....m²

- Tài sản khác (nếu có): .....

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: .....

- Năm xây dựng: .....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: .....; Mật độ trồng: .....; Năm trồng: .....;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ..... ;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: .....

....., ngày 15 tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): .....

Tên người được điều tra: ..... Vũ 0933725660 .....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... 5/2025 .....

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... 69.600 ..... triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc .....đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin: ..... phỏng vấn trực tiếp qua website .....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: .....; diện tích: ..... 15000 ....m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: ..... MT nội bộ KCN, xã Hiệp Phúc, Nhơn Trạch, Đồng Nai .....

- Kích thước mặt tiền: ..... 100 ..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.

- Mục đích sử dụng đất: ..... SKC .....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: .....m; + Trung tâm thương mại, chợ: .....m;

+ Cơ sở giáo dục: .....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....m;

+ Cơ sở y tế: .....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: .....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: ..... 20 .....m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: ..... Nhựa .....; tiếp giáp với mặt đường: ..... MT nội bộ KCN .....;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: ..... tốt .....;

+ Điều kiện về cấp điện: ..... tốt .....;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ..... / .....;

+ Hạ tầng không gian: ..... / .....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ..... / .....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ..... / .....;

+ Hạ tầng môi trường: ..... / .....;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: .....

- Thời hạn sử dụng đất: ..... 2048 .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: Xưởng + VP...; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m²; số tầng: ...1.....; diện tích sàn sử dụng: ~ 6246 .....m²

- Tài sản khác (nếu có): .....

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: .....

- Năm xây dựng: .....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: .....; Mật độ trồng: .....; Năm trồng: .....;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ..... ;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: .....

....., ngày 15 tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
Thời gian hỗ trợ: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006
Trợ giúp - hướng dẫn

ALO NHÀ ĐẤT .COM.VN
KÊNH MUA BÁN NHÀ ĐẤT HÀNG ĐẦU VIỆT NAM
Cập nhật thông tin liên tục 24/7

Mobile | Đăng tin nhà đất | Đăng ký thành viên | Đăng nh

TRANG CHỦ | NHÀ ĐẤT BÁN | NHÀ ĐẤT CHO THUÊ | DỰ ÁN | NHÀ MÔI GIỚI | KINH NGHIỆM | MẪU NHÀ ĐẸP | LIÊN HỆ - GÓP Ý | XEM THÊM

Trang chủ Cần bán Bán nhà xưởng Bán nhà xưởng Đồng Nai Bán nhà xưởng Nhơn Trạch
Bán nhà xưởng Long Thọ Bán nhà xưởng Trần Phú

X035 Chuyển nhượng nhà Máy cơ khí hạng nặng 2Ha6 Đã đóng thuế 1 lần đến 2053 KCN NHƠN TRẠC

Ngày đăng: 19/05/2025

Chuyển nhượng nhà Máy cơ khí hạng nặng 2Ha6 Đã đóng thuế 1 lần đến 2053 KCN NHƠN TRẠCH - ĐỒNG NAI - Giá chỉ 120 tỉ

Pháp Lý : Sổ hồng riêng hoàn công chuyển nhượng cổ phần 100%

Tổng Diện Tích Khuôn viên là 24.600m2 :
- Trong đó diện tích xây dựng 8000m2
+ Xưởng A Sx : Ngang 36 x1 68m (6.048 m2)
+ Xưởng B Sơn : Ngang 24 x 36 m (864 m2)
+ Văn Phòng Căn Tin : 336m2
+ Nhà xe và Bảo Vệ : 220m2 còn lại là khuôn viên cây xanh sân bãi hành lang tường rào bảo vệ an ninh tuyệt đối 24/24

Tiện Ích Trang Thiết Bị :
+ Hạ Trạm biến áp 1500kva
+ 11 cầu trục - 4 cái 3Tấn - 7 cái 5 Tấn
+ 1 Cầu trục A tải trọng 30 Tấn
+ PCCC thẩm duyệt nghiệm thu
+ Tường Rào Bảo vệ An Toàn hanh lang rộng rãi

Vị trí địa lý : Với lợi thế phát triển trên trung tâm vùng kinh tế trọng điểm phía Nam của tỉnh Đồng Nai và Tp. Hồ Chí Minh. KCN hưởng trọn vẹn lợi thế kết nối của đầu mối giao thông khu vực mang lại cho KCN Nhơn Trạch thuận lợi trong 3 loại hình vận tải chính : Đường bộ - đường thủy và đường hàng không.
* Trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh35km (45') * Sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất 42km (60')
* Sân bay quốc tế Long Thành 19km (20')
* Cảng Cát Lái 30km (35')
* Cảng nước sâu Cái Mép 35km (45')

- Giá bán 120 tỉ
- CÓ Hoa hồng cho người giới thiệu
- Hỗ trợ GPĐT nước ngoài về Việt Nam!

CTY TNHH PHAT TRIEN BDS ABC LAND .

Giá: 120 tỷ Diện tích: 26.000 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Trần Phú, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai

Các thông tin khác

Mã tin	15929096	Hướng	_	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	10m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Kho, xưởng	Pháp lý	---	Sân thượng	---
Chiều ngang	---	Số lầu	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	---	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Hình ảnh

Thông tin liên hệ
Trường Vũ
0793.792.939
Giám Đốc Cty TNHH đầu tư và phát triển bất đ
sản Abc land biên hoà đồng nai chuyên phân p
nhà phố kho xưởng
Được đánh giá:
Xem thêm 94 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất
Nhập địa điểm cần tìm
Cần bán | Kho, xưởng
Đồng Nai | Huyện Nhơn Trạch
----- Diện tích ----- | -------- Giá ------
------ Hướng ----- | Tìm nhanh
Tìm kiếm nâng

Bán kho xưởng tại Đồng Nai
Bán nhà xưởng Thành phố Biên Hoà
Bán nhà xưởng Thành phố Long Khánh
Bán nhà xưởng Huyện Cẩm Mỹ
Bán nhà xưởng Huyện Định Quán
Bán nhà xưởng Huyện Long Thành
Bán nhà xưởng Huyện Nhơn Trạch
Bán nhà xưởng Huyện Tân Phú
Bán nhà xưởng Huyện Thống Nhất
Bán nhà xưởng Huyện Trảng Bom
Bán nhà xưởng Huyện Vĩnh Cửu
Bán nhà xưởng Huyện Xuân Lộc

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huế - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006
Trợ giúp - Hướng dẫn

Lưu tin

Phản ánh tin rao vi phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàn lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cám ơn.

- ○ Tài sản đã bán/cho thuê
- ○ Tin không có thật
- ○ Nội dung không đúng với thực tế
- ○ Giá không đúng
- ○ Không liên lạc được
- ○ Địa chỉ bất động sản không đúng
- ○ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ **Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng:** Số ngày *Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.*

Mã an toàn:

6 8 5

Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: Bán nhà xưởng Đồng Nai Bán nhà xưởng Huyện Nhơn Trạch Bán nhà xưởng Xã Long Thọ Bán nhà xưởng Đường Trần Phú

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "**Cần bán kho, xưởng Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai**". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật

X017 Bán 2Ha4 đất tặng nhà xưởng 3500m2 KCN Nhơn Trạch
Giá: 90 tỷ 16m
DT: **2.400 m²**
Huyện Nhơn Trạch

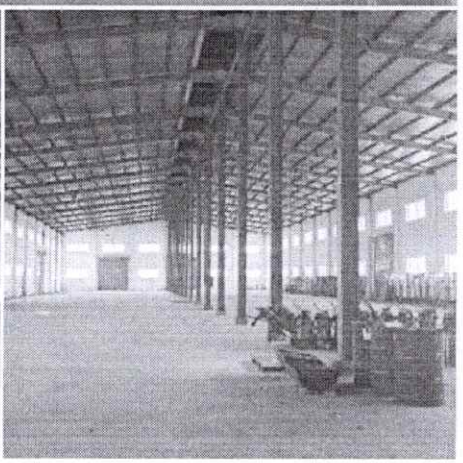
Nhà Xưởng Bán/ Nhà Xưởng Cho Thuê/ Cho Thuê Kho Xưởng

Nhóm Công khai · 36,6K thành viên

Tham gia nhóm Chia sẻ

Quang Nhà Xưởng BD
13 tháng 5 lúc 15:48 ·

Bán Nhà Máy Sản Xuất Da Công Nghiệp PU
KCN Nhơn Trạch - Đồng Nai.
- Tổng diện tích khuôn viên đất : 29.990m2
- Tổng diện tích xây dựng : 8450m2
- Diện tích văn phòng : 1321m2
- Diện tích nhà ăn công ty : 300m2
- Xây dựng thêm khoảng 8000m2 nữa
- PCCC tự động nhiệm thu, trạm điện 750kva
- Giấy phép xây dựng đã hoàn công trên sổ
- Có chính sách 2 miễn 4 giảm thuế TNDN
- Cách cảng Cát Lái 25km, sân bay 45km
- Giá chuyển nhượng 220$/m2 có thương lượng
- Thời hạn sử dụng đất đến: 27/03/ 2051
- Đất trả tiền một lần của doanh nghiệp
- Hình thức chuyển nhượng cổ phần công ty
- Lh Quang 0329822322 giáp chủ .



300 ₫

B

Nhắn tin

2

1 bình luận

Thích Bình luận Sao chép Chia sẻ

Tất cả bình luận

Trần Phương Nhã Linh · Theo dõi

GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH CHO KHÁCH HÀNG SME MUA/THUÊ ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHIỆP - MB NGUYỄN TRI PHƯƠNG

Batdongsan .com.vn by PropertyGuru Nhà đất bán Nhà đất cho thuê Dự án Tin tức Wiki BĐS Phân tích đánh giá Danh bạ hiệu quả hiển thị cùng ản Môi giới chuyên nghiệp
Đăng ký miễn phí
Tham gia Batdongsan 7 năm
Tin đ 11
Có 5 tin kho, thị trấn Hiệp Nhơn Trạch
Xem trang
Chat

án nhà xưởng trong KCN Nhơn Trạch DT 15000m2, giá 87 tỷ (3,5 triệu đô) đã trả tiền 1 lần

p Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai

Mức giá Diện tích
tỷ 15.000 m²
triệu/m²

0% Giá không thay đổi trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

ông tin mô tả

X2025.
n nhà xưởng trong KCN Nhơn Trạch DT 15000m², giá 87 tỷ (3,5 triệu đô) đã trả tiền 1 lần.
n tích Đất 15000m² trong đó có 4 nhà xưởng:
- Nhà Xưởng 1: 1080m².
- Nhà Xưởng 2: 2720m².
- hà Xưởng 3: 553,28m².
- Nhà Xưởng 4: 2720m².
Tổng diện tích xưởng 5246m².
ài ra còn có Nhà nghỉ giữa ca, nhà văn phòng, nhà xe, nhà bảo vệ.
háp lý: Thuê đất trả tiền 1 lần thời hạn đến 2048.
- Giấy phép XD, Nghiệm thu PCCC đầy đủ.
á bán 87 tỷ (3,5 triệu đô) thương lượng.
n hệ Mr Vũ 0933 725 660 Sao chép xem Xưởng.

Đặc điểm bất động sản

n tích 15.000 m²

0933 725 660 · Sao chép

Lịch sử giá bán kho, nhà xưởng tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch

Môi giới chuyên nghiệp

Vương Vũ

Tham gia Batdongsan	Tin đăng đang có	Chứng chỉ môi giới
7 năm	114	✓

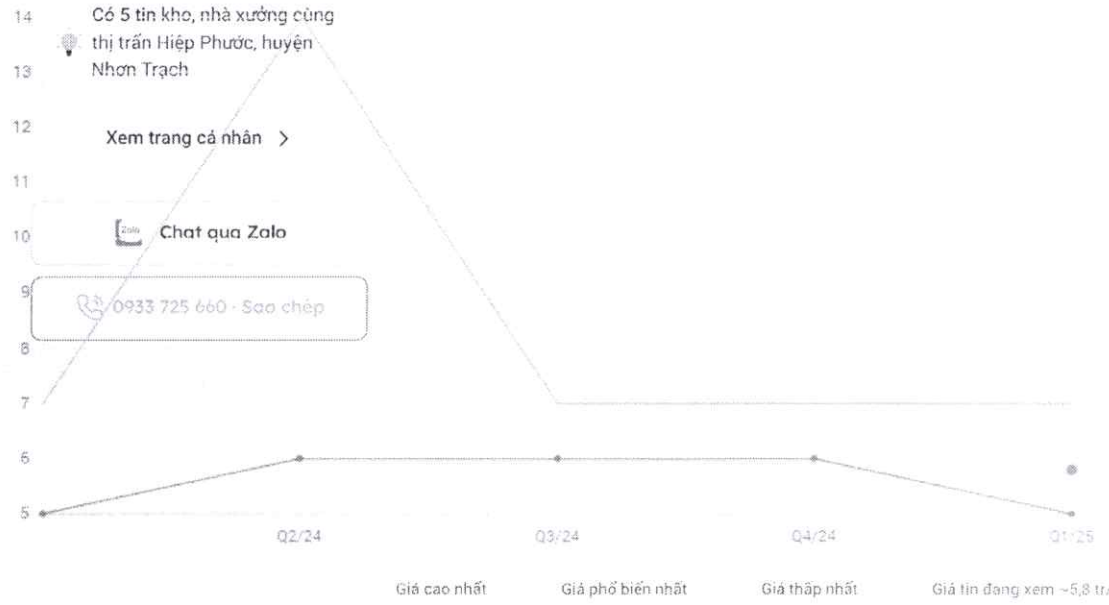
1 năm 2 năm 5 năm

0%

Giá không thay đổi trong 1 năm qua (Q1/24 - Q1/25)

16,7%

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh 6 tr/m² vào Q1/24



Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.

Tổng hợp lãi suất vay
ưu đãi nhất thị trường

CHỈ TỪ
3,5%/năm

Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng

Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản

Tìm hiểu thêm

Xem trên bản đồ

Môi giới chuyên nghiệp

0933 725 660 · Sao chép

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: A.081/25/SaigonPA/HĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- *Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;*
- *Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;*
- *Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;*
- *Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;*
- *Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;*
- *Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.*

Hôm nay, ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ ***(gọi tắt là Bên A)*****:**
CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ ĐIỆN LỮ GIA
Địa chỉ : 70 Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, TP. HCM.
Mã số thuế : 0312913661
Đại diện : Ông **TRẦN TRUNG PHƯƠNG** Chức vụ: **Giám đốc**

Bên Cung Cấp Dịch Vụ ***(gọi tắt là Bên B)*****:**
CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM.
Mã số thuế : 0309509811
Điện thoại : (028) 39956939 Fax: (028) 39956596
Đại diện : Bà **NGUYỄN THỊ DIỆU VI** Chức vụ: **Giám đốc**

(Theo giấy ủy quyền số: 50/22/SaigonPA-HĐTV về việc ủy quyền Chủ tịch HĐTV ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng thành viên)

Sau khi trao đổi và thoả thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản có thông tin như sau
   - Giá trị lợi thế quyền thuê đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17, địa chỉ xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau :

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T00001 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07 tháng 01 năm 2009.
- Hợp đồng thuê lại đất tại khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 số 29/TCT-ĐT giữa Tổng Công Ty Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Và Khu Công Nghiệp và Công ty Cổ phần Cơ Khí Điện Lữ Gia ngày 19 tháng 9 năm 2006.

3. Nội dung công việc bao gồm:

- Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

– Tham khảo giá phục vụ công tác vay vốn.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).

2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.

3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.

4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.

5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.

6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.

7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.

2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.

4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.

5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá, bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu hợp lệ và phải thông báo cho Bên A trước khi thực hiện.

8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 07 ngày kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **22.000.000 VND**

(Bằng chữ: Hai mươi hai triệu đồng)

- Phí thẩm định trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng VAT (8%).

2. Tiến độ thanh toán:

- Đợt 1: Tạm ứng **3.000.000 VND** ngay khi Chúng tôi khảo sát thực tế tài sản thẩm định giá..
- Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định giá còn lại trước khi nhận được chứng thư và báo cáo thẩm định giá.

3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 114002941730
Tên thụ hưởng : CONG TY TNHH THAM DINH GIA SAI GÒN
Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A GIÁM ĐỐC	ĐẠI DIỆN BÊN B GIÁM ĐỐC
TRẦN TRUNG PHƯƠNG	NGUYỄN THỊ DIỆU VI