

☞ Số chứng thư: 012/2024/A.284 (Số hợp đồng: A.252/24/SaigonPA/HĐ)

☞ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty Cổ Phần Transimex

☞ Địa chỉ: 172 (Lầu 9-10) Hai Bà Trưng, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM

☞ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất

☞ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

☞ Ngày phát hành chứng thư: 22/12/2024.

Số: 012/2024/A.279

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 12 năm 2024



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần Transimex

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.252/24/SaigonPA/HĐ ngày 16/12/2024 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Transimex;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2024/A.279 ngày 22/12/2024 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 012/2024/A.279 ngày 22/12/2024 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần Transimex
- Địa chỉ: 172 (Lầu 9-10) Hai Bà Trưng, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM
- Mã số thuế: 0301874259
- Đại diện: Ông Lê Duy Hiệp Chức vụ: Tổng 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 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1222, tờ bản đồ 31, địa chỉ: Phường Vĩnh Tân, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 05/2024.
- Ngày khảo sát hiện trạng 18/12/2024.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc mua bán chuyển nhượng tại thời điểm tháng 05/2024.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ 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.
- Giá 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)
I	Thửa đất số 1222, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: phường Vĩnh Tân, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương			
1	Giá trị quyền sử dụng đất SKK (thời hạn còn lại 34 năm)	35408,70	4.328.000	153.248.853.600
Tổng giá trị (VND)				153.248.853.600

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 153.249.000.000 VND.

***Bằng chữ:* Một trăm năm mươi ba tỷ hai trăm bốn mươi chín 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.252/24/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.

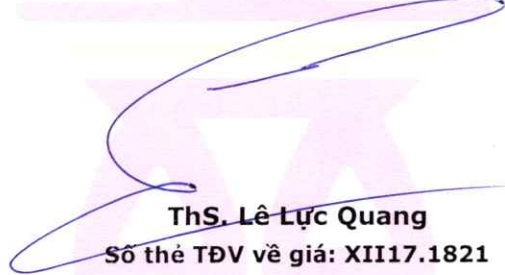
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến 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.
- 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



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 12 năm 2024

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 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.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 Transimex
- Địa chỉ: 172 (Lầu 9-10) Hai Bà Trưng, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM
- Mã số thuế: 0301874259
- Đại diện: Ông Lê Duy Hiệp Chức vụ: Tổng giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1222, tờ bản đồ 31, địa chỉ: Phường Vĩnh Tân, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho việc mua bán chuyển nhượng tại thời điểm tháng 05/2024.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 05/2024.
- Ngày khảo sát hiện trạng 18/12/2024.

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 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012;

- Văn bản hợp nhất 10/VBHN-VPQH ngày 11/12/2014 hợp nhất Luật giá do Văn phòng Quốc hội ban hành;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ, Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính Phủ, Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 12/2021/NĐ-CP ngày 24/02/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính Phủ, Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ tài chính về hướng dẫn một số điều của Nghị định 89/2013/NĐ-CP;
- Thông tư số 60/2021/TT-BTC ngày 21/07/2021 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Thông tư 46/2014/TT-BTC ngày 16/4/2014 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam được ban hành kèm theo: Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 (tiêu chuẩn số 01, 02, 03, 04); Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 (tiêu chuẩn số 05, 06, 07); Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09, 10; Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11; Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 (Tiêu chuẩn số 12); Thông tư số 06/2014/TT-BTC ngày 07/01/2014 (tiêu chuẩn số 13);
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, Quy định về quản lý và sử dụng đất đai;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- 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 12/TĐG ngày 19/8/2015; cấp lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;
- 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;
- Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 -2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.252/24/SaigonPA/HĐ ngày 16/12/2024 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Transimex;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CY 430325, sổ vào sổ cấp GCN: CT 68520 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/12/2023.
- Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất VSIP/LED/LA-VSIIPIA/DV11/21007 giữa Công ty Liên Doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore và Công ty Cổ phần chuỗi cung ứng AP ngày 04/11/2021.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1222, tờ bản đồ 31, địa chỉ: Phường Vĩnh Tân, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1222, tờ bản đồ 31, địa chỉ: Phường Vĩnh Tân, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 4 mặt tiền đường nội bộ Khu công nghiệp Visip II mở rộng gồm [Phía bắc tiếp giáp đường số 10 (đường nhựa rộng khoảng 11,5m chưa bao gồm vỉa hè), phía tây tiếp giáp đường Hòa Bình (đường nhựa rộng khoảng 8m chưa bao gồm vỉa hè), phía đông và đông nam tiếp giáp đường Dân chủ (đường nhựa rộng khoảng 24,5m chưa bao gồm vỉa hè)], tài sản thẩm định cách Khu công nghiệp Đồng An 2 khoảng 2km, các đường DT 742 (Huỳnh Văn Lũy) khoảng 500m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận: 35.408,7 m²;
- Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp;
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 20/03/2058;
- Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền một lần của Doanh nghiệp đầu tư hạ tầng KCN
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối;
- Hiện trạng: Đất trống.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất khu công nghiệp căn cứ theo app thông tin quy hoạch tỉnh Bình Dương.

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 bất động sản có quy mô diện tích trung bình – 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 thưa thớt; hoạt động sản xuất phát triển.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ 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.
- Giá 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 quyền sử dụng 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 04/2023	Rao bán tháng 03/2023	Rao bán tháng 11/2023
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	Vị trí	KCN VSIP II Mở rộng, Phường Vĩnh Tân, Tp. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	KCN VSIP II Mở rộng, Phường Vĩnh Tân, Tp. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	KCN VSIP II Mở rộng, Phường Vĩnh Tân, Tp. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	KCN Đồng An 2, Phường Hòa Phú, Tp.Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
6	Quy mô diện tích	35408,70m ²	7000,0m ²	20940,0m ²	4992,0m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Cơ sở hạ tầng	4 mặt đường nhựa nội bộ KCN	Đường nội bộ nhựa KCN	Đường nội bộ nhựa KCN	2 mặt Đường nội bộ nhựa KCN
8	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
9	Thời hạn sử dụng đất còn lại	34	34	34	32
10	Giá rao bán (VND)		34.772.010.000	97.450.000.000	35.000.000.000
11	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 thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		33.033.409.500	92.577.500.000	33.250.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Nhà xưởng
14	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	3456,0
15	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	12.444.488.252
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		4.719.000	4.421.000	4.168.000
17	Thông tin tham chiếu		Anh Thủy 0949319769	Anh Dũng 0931901093	Tiến Tuấn 0915160916

❖ **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)		4.719.000	4.421.000	4.168.000
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		4.719.000	4.421.000	4.168.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		4.719.000	4.421.000	4.168.000
3	Vị trí	KCN VSIP II Mở rộng, Phường Vĩnh Tân, Tp. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	KCN VSIP II Mở rộng, Phường Vĩnh Tân, Tp. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	KCN VSIP II Mở rộng, Phường Vĩnh Tân, Tp. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	KCN Đồng An 2, Phường Hòa Phú, Tp.Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		4.719.000	4.421.000	4.168.000
4	Quy mô diện tích	35408,70m2	7000,0m2	20940,0m2	4992,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,36%	-5,79%	-12,17%
	Mức điều chỉnh		-536.078	-255.976	-507.246
	Giá trị sau điều chỉnh		4.182.922	4.165.024	3.660.754
5	Cơ sở hạ tầng	4 mặt đường nội bộ nhựa KCN	Đường nội bộ nhựa KCN	Đường nội bộ nhựa KCN	2 mặt Đường nội bộ nhựa KCN
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,00%	6,00%	4,00%
	Mức điều chỉnh		283.140	265.260	166.720
	Giá trị sau điều chỉnh		4.466.062	4.430.284	3.827.474
6	Hình dáng	Tương đối 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		4.466.062	4.430.284	3.827.474
7	Thời hạn sử dụng đất còn lại	34	34	34	32
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	6,25%
	Mức điều chỉnh		0	0	260.500
	Giá trị sau điều chỉnh		4.466.062	4.430.284	4.087.974
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		4.466.062	4.430.284	4.087.974

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		4.328.107		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	2%	-6%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		4.328.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		819.218	521.236	934.466
	Số lần điều chỉnh		2	2	3
	Biên độ điều chỉnh		6,0% - 11,4%	5,8% - 6,0%	4,0% - 12,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-252.938	9.284	-80.026

❖ **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 quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, thời hạn sử dụng đất còn lại so với tài sản cần thẩm định:

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 35408,7m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1,2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt 7000m²; 20940m²; 4992m² 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 quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1,2 và 3 lần lượt khoảng 11,36%; 5,79%; 12,17% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tọa lạc tiếp giáp 4 mặt đường nội bộ nhựa khu công nghiệp. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1 và 2 chỉ tiếp giáp với 1 mặt đường nội bộ nhựa khu công nghiệp kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 tiếp giáp với 2 mặt đường nội bộ nhựa khu công nghiệp kém 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 quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1,2 và 3 lần lượt khoảng 6%; 6%; 4% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về yếu tố thời hạn sử dụng đất: Tài sản thẩm định có thời hạn sử dụng đất còn lại là 34 năm. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có thời hạn sử dụng đất còn lại là khoảng 32 năm 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 quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 6,25% về yếu tố thời hạn sử dụng đất còn lại.

❖ **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 **4.328.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất khu công nghiệp: 35.408,7 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 35.408,7 m² x 4.328.000 VND/m²
 = **153.248.853.600 VND.**

7. 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)
I	Thửa đất số 1222, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: phường Vĩnh Tân, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương			
1	Giá trị quyền sử dụng đất SKK (thời hạn còn lại 34 năm)	35408,70	4.328.000	153.248.853.600
Tổng giá trị (VND)				153.248.853.600

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 153.249.000.000 VND.

Bảng chữ: Một trăm năm mươi ba tỷ hai trăm bốn mươi chín 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.252/24/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:

- 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



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



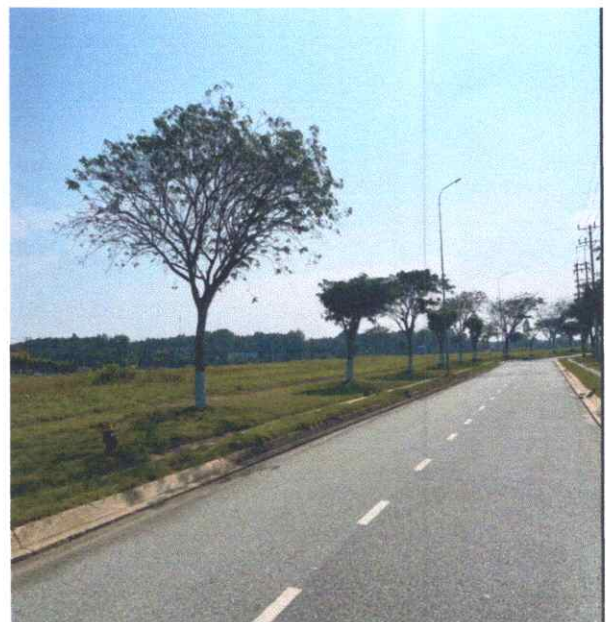
Đường Dân Chủ (phía đông) tiếp giáp TSTĐ



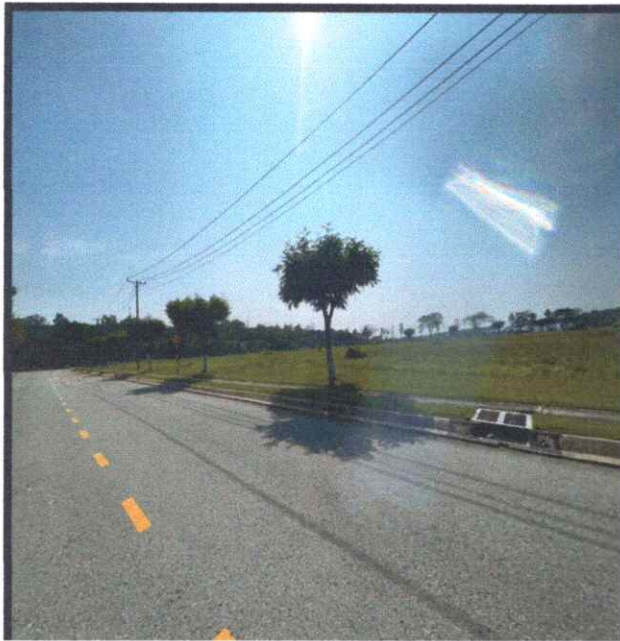
Đường số 10 (phía bắc) tiếp giáp TSTĐ



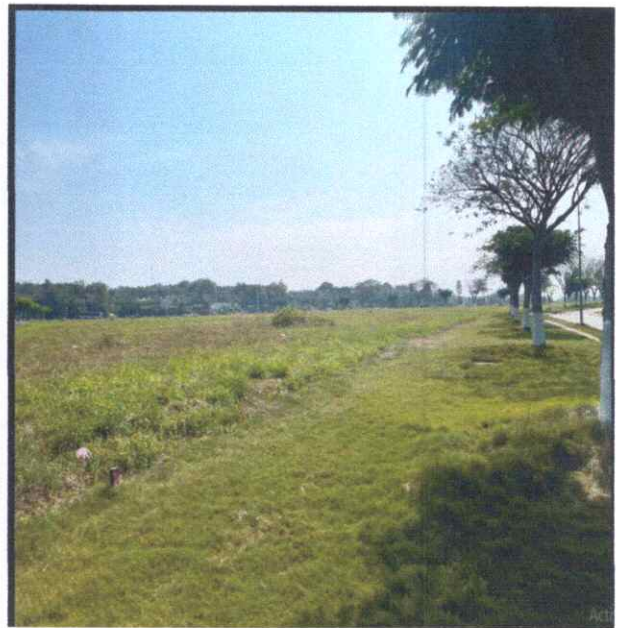
Đường Dân Chủ (phía đông nam) tiếp giáp TSTĐ



Đường Hòa Bình (phía tây) tiếp giáp TSTĐ



Hiện trạng TSTĐ



Hiện trạng TSTĐ



Hiện trạng TSTĐ



Tổng quan TSTĐ

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty Cổ Phần Transimex
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương
- Mục đích thẩm định giá: Phục vụ cho việc mua bán chuyển nhượng tại thời điểm tháng 05/2024

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	16-12-24	16-12-24
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	18-12-24	18-12-24
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	19-12-24	19-12-24
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	2 ngày	20-12-24	21-12-24
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	22-12-24	22-12-24

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Lý Hoàng Phúc
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 16 tháng 12 năm 2024

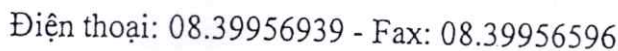
Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

[illegible]

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 11 giờ 45 cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Khách hàng

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn


Ly Hồng Phui


Lê Lộc Quang


Mac Lữ An

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Lý Hoàng Phúc

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 12/2024.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất

Khách hàng: Công ty Cổ Phần Transimex

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc mua bán chuyển nhượng tại thời điểm tháng 05/2024

Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05/2024; Thời điểm thực hiện cuộc thẩm định giá: Tháng 12/2024

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 12/2024

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, chi phí thay thế

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : 153.248.853.600 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

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

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 15.3.248.853.600 VND

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức Quang

Kiểm soát viên


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 chuyển 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.

Rongdat.net

Bất động sản công nghiệp Bất động sản khác Khu công nghiệp Việt Nam Tin tức

Bán 7000m² đất trong khu công nghiệp Vsp 2, Bình Dương

Vị trí đẹp đầu thu công nghiệp Vsp 2, Bình Dương

195 vnd/tấc TTC

Tổng quan

Tổng số

Diện tích 7000m²

Hướng Bắc

Thông tin chi tiết

Khu công nghiệp Vsp 2 tại Bình Dương là một trong những khu công nghiệp tiên tiến nhất tại Việt Nam, với nhiều ưu điểm vượt trội trong việc thu hút các đầu tư đến đây đầu tư sản xuất.

Về vị trí đắc địa: thu công nghiệp Vsp 2 tại Bình Dương có vị trí kết giao hàng thuận tiện đến các cảng và các khu công nghiệp lân cận như Đại Đồng, Kim Hỷ, MapleTree, VSP 2, Đông An 7, Nam Tân Uyên, Khu Công Nghiệp Sông Thuần 3, Mỹ Phước 1,2,3,4 và khu công nghiệp Nam Tân Uyên, Bình Dương. Điều này giúp cho việc di chuyển hàng hóa và vận chuyển sản phẩm trở nên thuận tiện và tiết kiệm thời gian.

đầu tư đến đây đều tư sản xuất.

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

H. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất số 1401, tờ bản đồ số 8
 b) Thửa đất số 1401, tờ bản đồ số 8
 c) Địa chỉ: KCN Việt Nam - Singapore H mở rộng, xã Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Nhà ở: 700m², (nhà cấp 4; Bấy gần mặt ruộng)

3. Công trình xây dựng khác: 1 căn nhà cấp 4; Bấy gần mặt ruộng

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: 1 ha

5. Cây lâu năm: 1 ha

6. Ghi chú:
 - Thửa lại của Công ty Liên doanh TNHH khu công nghiệp Việt Nam - Singapore.
 - Thửa đất số 1401, tờ bản đồ số 8, được tách từ thửa đất số 1779, tờ bản đồ số 8.

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Activate Windows Go to Settings to activate Windows	

Bình Dương, ngày 15 tháng 03 năm 2015

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

GIÁM ĐỐC

(Signature)
 SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Blah Dươg, ngày 15 tháng 02 năm 2015
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG
GIAM ĐỐC

TRẦN THƯỜNG
GIÁM ĐỐC

[Handwritten signature]

SỞ
TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Bán đất > Bán đất tại Bình Dương > Bán đất tại Thị xã Tân Uyên > Bán đất tại Xã Vĩnh Tân

Bán Đất Kcn Việt Nam - Singapore 2 Mở Rộng

Đường số 29 Visip 2A, Phường Vĩnh Tân, Thị xã Tân Uyên, Bình Dương, Việt Nam, Xã Vĩnh Tân, Thị xã Tân Uyên, Bình

Dương

Bảo cáo sai nội dung hoặc yếu cầu xóa tin

Mức giá	Diện tích	Mã tin	Ngày đăng
97,45 tỷ	20940 m ²	24619664	28/03/2023



THÔNG TIN CHI TIẾT

BÁN ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE 2 MỞ RỘNG (VISIP 2A) TÂN UYÊN

Diện tích: 20.940m²

Đã chuyển hình thức thuê đất trả tiền 1 lần đến 2058

Đã có bản vẽ, giấy phép xây dựng, DTM...

Giá: 198usd/m²

Liên hệ: ***



Được đăng bởi

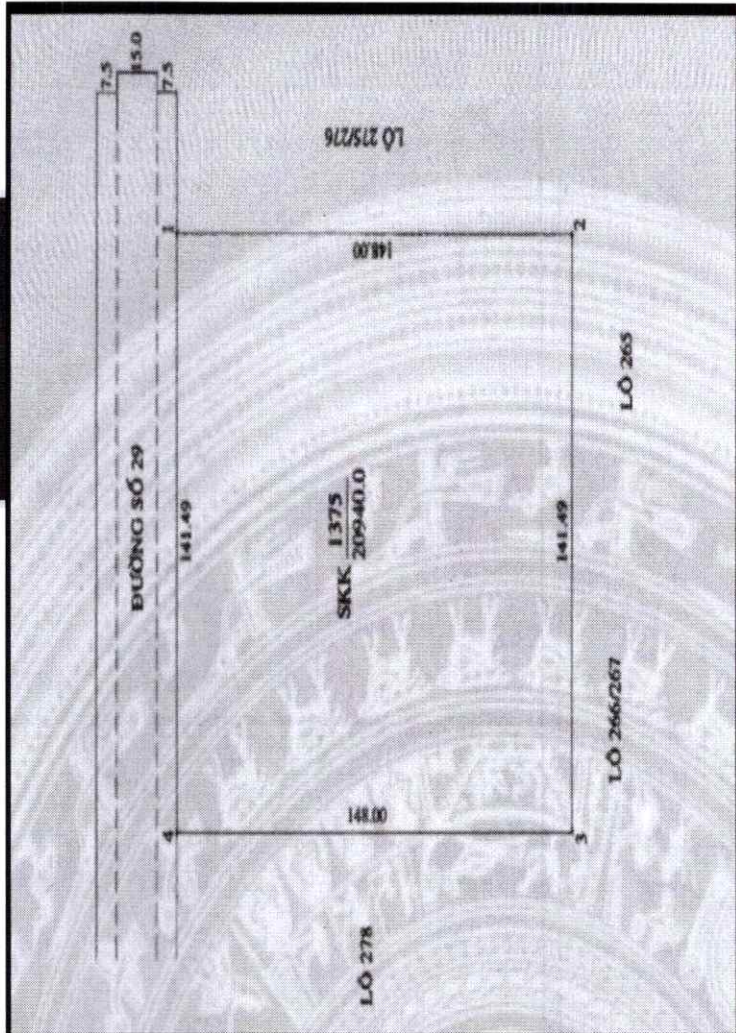
Tân Dũng

📞 0931901093

Yêu cầu liên hệ lại

⚠️ Trang web này sử dụng các đường liên kết của quảng cáo dựa trên ý định của Google AdSense. Các đường liên kết này là do AdSense tự động tạo và có thể giúp nhà sáng tạo kiếm tiền.

TÌM KIẾM BẤT ĐỘNG SẢN



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Anh Thủy0949319769

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 04/2023

- Giá bất động sản giao dịch: 33.033.409.500 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 33.033.409.500 VNĐ hoặc 4.719.000 VNĐ/m²
<https://rongdat.net/bat-dong-san/ban-7000m2-dat-trong-khu-cong-nghiep-vsip-2-binh-duong-2/?gidzl=1oar5HgkY58CC34N4RIFKWWoD108v8LK56O-45ldWrHCO3iVKEFINKjXF4q6iD4973DjGcGki8Xo6ws8LW>
- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 7000m²
- Mục đích sử dụng: SKK 00m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: KCN VSIP II Mở rộng, Phường Vĩnh Tân, Tp. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương
- Kích thước mặt tiền: 60m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nội bộ nhựa KCN
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

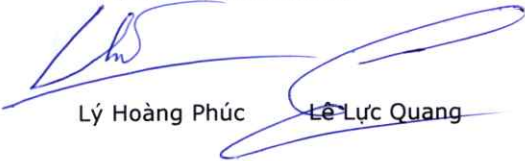
2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
Diện tích sàn xây dựng: 00m²
Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 19 tháng 12 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Anh Dũng0931901093

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch(2):

Rao bán tháng
03/2023

- Giá bắt động sản giao dịch: 92.577.500.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 92.577.500.000 VNĐ hoặc 4.421.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://sosanhnhua.com/ban-dat-kcn-viet-nam-singapore-2-mo-rong-clamKYg3a>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 20940m²- Mục đích sử dụng: SKK 00m² 00m²- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: KCN VSIP II Mở rộng, Phường Vĩnh Tân, Tp. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương

- Kích thước mặt tiền: 141m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m

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

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nội bộ nhựa KCN
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: Số tầng:

Diện tích sàn xây dựng: 00m²Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 19 tháng 12 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Tiến Tuấn0915160916
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 11/2023
- Giá bất động sản giao dịch: 33.250.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 20.805.511.748 VNĐ hoặc 4.168.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-kho-nha-xuong-phuong-hoa-phu-2/ban-tai-kcn-dong-an-2-5-000m2-va-7-500m2-gia-35-ty-pr34024612>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 4992m²
- Mục đích sử dụng: SKK 00m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: KCN Đồng An 2, Phường Hòa Phú, Tp.Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
- Kích thước mặt tiền: 48m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		2 mặt Đường nội bộ nhựa KCN
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

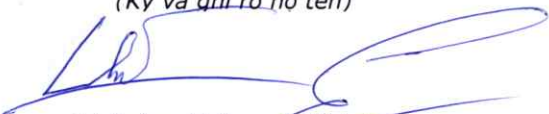
- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: Nhà xưởng
Diện tích sàn xây dựng: 3456m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 19 tháng 12 năm 2024

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Ly Hoàng Phúc

Người được điều tra
(Ký hoặc không)


Lê Lực Quang

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

VSIP/LED/LA-VSIP IIA/DV 11/21007

VSIP/LED/LA-VSIP IIA/DV 11/21007

Giữa

**CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE**

Và

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUỖI CUNG ỨNG AP

CÔNG TY LIÊN DOANH
KHU CÔNG NGHIỆP
VIỆT NAM - SINGAPORE

Ngày 27/10/2021



NỘI DUNG

		<u>Trang</u>
	Các Bên	4
<u>Điều</u>	<u>Diễn giải / Tiêu đề</u>	
1	ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH	4
2	NỘI DUNG HỢP ĐỒNG THUẾ	6
3	THỜI HẠN THUẾ	6
4	MỤC ĐÍCH THUẾ	6
5	TIỀN THUẾ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN	6
6	BẢN GIAO KHU ĐẤT	7
7	XÂY DỰNG NHÀ KHO & CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	7
8	CƠ SỞ HẠ TẦNG TIỆN ÍCH CÔNG CỘNG	8
9	PHÍ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN	8
10	CHUYỂN NHƯỢNG	8
11	CÁC PHÍ TỒN, THUẾ VÀ CHI PHÍ	9
12	NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA CỬA BÊN THUẾ	9
13	NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN CHO THUẾ	10
14	CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN	11
15	ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG KHU ĐẤT VÀ NỘP LỆ PHÍ	11
16	RỦI RO	12
17	TRÁCH NHIỆM KHI VI PHẠM	12
18	PHÁ HỦY VÀ THU HỒI BẮT BUỘC	12
19	CHẤM DỨT THUẾ	13
20	THÔNG BÁO	14
21	BẢO MẬT	14
22	LUẬT ĐIỀU CHỈNH	14
23	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	14
24	CÁC ĐIỀU KHOẢN BỔ SUNG	15
	PHỤ LỤC 1 - KHU ĐẤT	17



PHỤ LỤC 2	-	CÁC YÊU CẦU VỀ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG	18
PHỤ LỤC 3	-	CAM KẾT CỦA BÊN THUÊ	19
TRANG KÝ KẾT			21



HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VSIP IIA - (LÔ ĐẤT SỐ DV11)

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT này ("Hợp Đồng Thuê") được ký vào ngày 04 tháng 11 năm 2021 giữa:

- (1) **Bên Cho Thuê** : CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE
- Địa chỉ trụ sở : Số 8 Đại Lộ Hữu Nghị, Khu Công Nghiệp Việt Nam - Singapore, Phường Bình Hòa, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
- Điện thoại : 84 – 274 – 3743898
- Fax : 84 – 274 – 3743868
- Đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Phú Thịnh
- Chức vụ : Tổng Giám Đốc

và

- (2) **Bên Thuê** : CÔNG TY CỔ PHẦN CHUỖI CUNG ỨNG AP
- Địa chỉ trụ sở chính : Số 6 Đại lộ Dân Chủ, KCN VSIP II A, Phường Vĩnh Tân, Thị Xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương
- Địa chỉ lô đất : Số 5-DV11 VSIP II-A, Đường số 10 Khu Công Nghiệp Việt Nam – Singapore II-A, Phường Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên tỉnh Bình Dương
- Điện thoại : 0903 394 739
- Email : apjscbinhduong@gmail.com
- Đại diện theo pháp luật : Châu Thị Kim Liên
- Chức vụ : Tổng Giám Đốc

Bên Cho Thuê và Bên Thuê được gọi chung là "Các Bên" và gọi riêng là "Bên".

Các Bên đồng ý ký Hợp Đồng Thuê này theo các điều khoản và điều kiện sau đây:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

1.1 Các thuật ngữ trong Hợp Đồng Thuê này sẽ có nghĩa như sau:

- "Phương Tiện Công Cộng" là các khu vực và các phương tiện chung trong phạm vi Khu Công Nghiệp.
- "Tiện Ích Công Cộng" là nước, hệ thống cống rãnh, hệ thống tiêu thoát nước trong các trường hợp dùng chung với những người sử dụng khác trong Khu Công Nghiệp và một trong số các tiện ích trên.



CÔNG TY LIÊN DOANH
TỈNH KHU CÔNG NGHIỆP
VIỆT NAM (SINGAPORE)
Ngày 27/10/2021



"Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Công Cộng" là cơ sở hạ tầng cho và trong Khu Công Nghiệp nhằm đáp ứng nhu cầu Tiện Ích Công Cộng và các dịch vụ có liên quan.

"Ngày Bàn Giao" là ngày Khu Đất được giao cho Bên Thuê. Ngày Bàn Giao được thực hiện sau khi Bên Thuê ký Hợp Đồng Thuê và thanh toán 50% Tiền Thuê, nhưng không trễ hơn ngày **15/12/2021**.

"Phí Quản Lý Bất Động Sản" là khoản phí quản lý bất động sản được quy định tại Điều 9.1.

"Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ" là nhà kho, các công trình dịch vụ cho Khu Công nghiệp theo giấy phép của Bên Thuê và các toà nhà phụ khác, các kết cấu và hệ thống sẽ được xây dựng trên Khu Đất.

"Khu Công Nghiệp" là Khu Công Nghiệp Việt Nam – Singapore II-A tại Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

"Thuê" là việc cho thuê quyền sử dụng Khu Đất theo Hợp Đồng Thuê này.

"Giấy Phép" là giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và/hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do cơ quan có thẩm quyền tại Việt Nam cấp cho Bên Thuê để hoạt động tại Khu Đất.

"Khu Đất" là lô đất số DV 11 trong Khu Công Nghiệp có diện tích xấp xỉ 35.408,7 mét vuông (tùy theo khảo sát lần cuối) nêu tại Phụ Lục 1.

"Pháp Luật" là tất cả các luật, nghị định, quy chế, thông tư, chỉ thị, quyết định, yêu cầu của các cơ quan cấp Chính phủ hay cấp Tỉnh hoặc bất kỳ văn bản nào có hiệu lực pháp lý, ràng buộc hoặc có giá trị tương tự, và bao gồm bất kỳ sửa đổi, bổ sung nào kèm theo hoặc văn bản thay thế tại bất kỳ thời điểm nào.

"Tiền Đặt Cọc Phí Quản Lý" là khoản tiền đặt cọc quy định tại Điều 9.2.

"Tài Liệu Hướng Dẫn Hoạt Động và Phát Triển Trong Khu Công Nghiệp" là các quy định hoạt động do Bên Cho Thuê soạn thảo nhằm phát triển, quản lý, vận hành và sử dụng Khu Công Nghiệp đúng mục đích và có thể được sửa đổi theo từng thời điểm.

"Tiền Thuê" có cùng nghĩa với nội dung quy định tại Điều 5.

"Thời Hạn Thuê" là thời hạn của Hợp Đồng Thuê được quy định ở Điều 3.

"Việt Nam" hay "CHXHCNVN" là nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

1.2 Các dẫn chiếu đến "Hợp Đồng Thuê" bao gồm cả các phụ lục đính kèm, Tài Liệu Hướng Dẫn Hoạt Động và Phát Triển Trong Khu Công Nghiệp có thể được sửa đổi theo từng thời điểm.

1.3 Tiêu đề của các điều khoản và các phụ lục trong Hợp Đồng Thuê này chỉ để tiện tham khảo và sẽ không ảnh hưởng đến việc giải thích nội dung của các điều khoản và các Phụ lục đó.



- 1.4 Trừ khi có quy định khác, ở đây, dẫn chiếu của một điều khoản hay một phụ lục là dẫn chiếu đến một điều khoản hay một phụ lục của Hợp Đồng Thuê này, và các dẫn chiếu trong một phụ lục đến một điều khoản là dẫn chiếu điều khoản của phụ lục đó trong Hợp Đồng Thuê này.
- 1.5 Mỗi hạn chế hoặc nghĩa vụ đối với Bên Thuê ở đây bao gồm cả nghĩa vụ của Bên Thuê trong việc đảm bảo rằng bất kỳ người nào vào, sử dụng hoặc thăm viếng Khu Đất hoặc Khu Công Nghiệp, rõ ràng hoặc hàm ý đã được sự chấp thuận của Bên Thuê bao gồm (nhưng không giới hạn ở) các đại lý, nhân viên, nhà thầu hoặc khách của Bên Thuê sẽ phải tuân thủ các hạn chế hoặc nghĩa vụ đó.

ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG THUÊ

- 2.1 Bên Cho Thuê đồng ý cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê quyền sử dụng Khu Đất.
- 2.2 Quyền sử dụng đất của Bên Cho Thuê đối với Khu Đất được quy định trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất số CH904689 ngày 16/11/2017 do UBND Tỉnh Bình Dương ủy quyền cho Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bình Dương cấp, chi tiết như sau:

Khu Đất số	: 1222
Tờ bản đồ số	: 31
Địa chỉ Khu Đất	: Xã Vĩnh Tân, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương
Diện tích cho thuê lại	: 35.408,7 m ²
Mục đích sử dụng	: Đất khu công nghiệp (đất công trình dịch vụ)
Mục đích thuê	: Theo Điều 4 của Hợp Đồng Thuê
Thời hạn sử dụng	: Từ ngày của Hợp Đồng Thuê đến ngày 20/3/2058

ĐIỀU 3: THỜI HẠN THUÊ

Thời Hạn Thuê bắt đầu từ ngày của Hợp Đồng Thuê này đến ngày 20 tháng 3 năm 2058 ("**Ngày Hết Hạn**").

ĐIỀU 4: MỤC ĐÍCH THUÊ

Bên Thuê thuê quyền sử dụng Khu Đất để thực hiện các ngành nghề dịch vụ cho Khu Công nghiệp: dịch vụ, thương mại, văn phòng, cho thuê nhà kho, dịch vụ kho bãi và lưu giữ hàng hóa được quy định trong Giấy Phép, và phù hợp với qui hoạch của Khu Công Nghiệp.

ĐIỀU 5: TIỀN THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 5.1 Đơn giá thuê quyền sử dụng Khu Đất là 2.266.000 VNĐ/m² (Hai triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn Đồng Việt Nam mỗi mét vuông) (Chưa bao gồm thuế GTGT). Tiền Thuê phải thanh toán cho Thời Hạn Thuê là 80.236.114.200 VNĐ (tám mươi tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu một trăm mười bốn nghìn hai trăm Đồng Việt Nam) (Chưa bao gồm thuế GTGT).
- 5.2 Tiền Thuê được thanh toán cho Bên Cho Thuê như sau:
- (a) 8.021.640.000 VNĐ (tám tỷ không trăm hai mươi một triệu sáu trăm bốn mươi nghìn Đồng Việt Nam) đã thanh toán vào ngày 15/10/2021;
 - (b) 32.086.560.000 VNĐ (ba mươi hai tỷ không trăm tám mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi nghìn Đồng Việt Nam) thanh toán ngay khi ký Hợp Đồng Thuê hoặc trước ngày 10/12/2021;
 - (c) 24.064.920.000 VNĐ (hai mươi bốn tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu chín trăm hai mươi nghìn Đồng Việt Nam) thanh toán trong vòng sáu (06) tháng kể từ Ngày Bàn Giao;



- (d) 16.062.994.200 VNĐ (mười sáu tỷ không trăm sáu mươi hai triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm Đồng Việt Nam) thanh toán trong vòng chín (09) tháng kể từ Ngày Bàn Giao.
- 5.3 Việc giao và nhận Tiền Thuê nêu tại Điều 5 này sẽ do Các Bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước Pháp Luật.
- 5.4 Trừ khi Bên Cho Thuê có yêu cầu khác bằng văn bản, Bên Thuê sẽ thanh toán bất kỳ phần nào của Tiền Thuê hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào theo Hợp Đồng Thuê này bằng cách chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê ("Tài Khoản") vào hoặc trước ngày đến hạn. Bên Cho Thuê sẽ thông báo các chi tiết về Tài Khoản.
- 5.5 Bên Cho Thuê chỉ được xem là đã nhận đủ số tiền khi ngân hàng của Bên Cho Thuê nhận được khoản thanh toán đó. Bên Cho Thuê sẽ gửi văn bản thông báo trước ít nhất bảy (07) ngày cho Bên Thuê về bất kỳ sự thay đổi nào liên quan các chi tiết của Tài Khoản.
- 5.6 Ngoài Tiền Thuê trên, Bên Thuê phải thanh toán một lần khoản tiền không hoàn lại là 135.960.000 VNĐ (một trăm ba mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi nghìn Đồng Việt Nam) (Chưa bao gồm thuế GTGT) vào Ngày Bàn Giao là khoản phí cho việc kết nối đường cấp nước và hệ thống tiêu thoát nước thải và phí khảo sát.

ĐIỀU 6: BÀN GIAO KHU ĐẤT

- 6.1 Bên Cho Thuê sẽ bàn giao Khu Đất theo qui định về Ngày Bàn Giao nêu tại Điều 1.
- 6.2 (a) Ngay khi khảo sát lần cuối diện tích Khu Đất ("**Diện Tích Được Khảo Sát**"), Tiền Thuê và các khoản thanh toán theo kỳ nêu ở Điều 5.2 sẽ được điều chỉnh tương ứng. Bất kỳ khoản thanh toán nào ít hơn hoặc nhiều hơn đối với Tiền Thuê hoặc đối với các đợt thanh toán của Tiền Thuê (tuỳ từng trường hợp) và Tiền Đặt Cọc Phí Quản Lý theo Hợp Đồng Thuê này sẽ được Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê hoặc ngược lại (tuỳ từng trường hợp), khi được yêu cầu mà không tính lãi.
- (b) Bên Cho Thuê được lấp đất và chôn những cọc biên để phân định ranh giới Khu Đất, và Bên Thuê phải đảm bảo các cọc này không bị dịch chuyển hay phá hủy.
- (c) Bên Thuê phải chấp nhận và nhận bàn giao Khu Đất chỉ nhằm mục đích phát triển Khu Đất và xây dựng Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ và sau đó sẽ sử dụng Khu Đất và Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ phù hợp quy định của Hợp Đồng Thuê này và Pháp Luật Việt Nam.

ĐIỀU 7: XÂY DỰNG NHÀ KHO & CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ

- 7.1 Bên Thuê phải triển khai Khu Đất và xây dựng Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ theo đúng với mục đích sử dụng nêu tại Điều 4, Điều 7 này, Phụ lục 2 và các quy định, yêu cầu và hướng dẫn khác của Bên Cho Thuê hay cơ quan có thẩm quyền liên quan và Pháp Luật. Không phương hại đến tính chất chung của các vấn đề nêu trên đây, Bên Thuê bảo đảm rằng việc xây dựng này sẽ được thực hiện một cách chuyên nghiệp và nghiêm túc.
- 7.2 Bên Thuê cam kết tiến hành xây dựng dự án theo tiến độ được Cơ quan thẩm quyền phê duyệt.
- 7.3 Việc xây dựng Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ sẽ được xem là hoàn tất ngay khi được các cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp Biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Bản sao tài liệu này phải được gửi cho Bên Cho Thuê trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày được cấp.
- 7.4 Bên Thuê cho phép Bên Cho Thuê cùng hoặc không cùng các đại diện của mình đi vào Khu Đất vào những khoảng thời gian hợp lý và theo sự sắp xếp trước để xem xét và kiểm tra Khu Đất, các công trình xây dựng thực hiện trên Khu Đất và tiến trình xây dựng các công trình này.



- 7.5 Nếu Bên Thuê muốn thay đổi kế hoạch xây dựng hoặc phát triển Khu Đất và Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ, Bên Thuê phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê, tuân thủ các điều kiện do Bên Cho Thuê đưa ra (nếu có), phải nộp đơn cho các cơ quan thẩm quyền xin phê duyệt, và tự chịu tất cả các chi phí có liên quan.

ĐIỀU 8: CƠ SỞ HẠ TẦNG TIỆN ÍCH CÔNG CỘNG

- 8.1 Bên Cho Thuê sẽ cung cấp Tiện Ích Công Cộng và lắp đặt Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Công Cộng theo Tài Liệu Hướng Dẫn Hoạt Động và Phát Triển Trong Khu Công Nghiệp và Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê phí và chi phí cho việc cung cấp Tiện Ích Công Cộng theo văn bản thỏa thuận giữa Các Bên.
- 8.2 Bên Thuê sẽ thông báo cho Bên Cho Thuê nhu cầu của Bên Thuê về công suất của các Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Công Cộng cần thiết cho Khu Đất bằng việc điền vào mẫu đơn có sẵn do Bên Cho Thuê cung cấp.
- 8.3 Bên Thuê phải trả tất cả các chi phí và phí tổn hợp lý để nộp đơn xin, lắp đặt, kết nối và cung cấp đường dây, mạng liên lạc viễn thông cho Cục Bưu Chính và Viễn Thông Bình Dương (hoặc các cơ quan hữu quan), hoặc đại diện được chỉ định.
- 8.4 Nếu công suất của Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Công Cộng mà Bên Thuê yêu cầu vượt quá công suất của Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Công Cộng được lắp đặt lúc ban đầu theo thông báo của Bên Thuê căn cứ Điều 8.2 ở trên, Bên Thuê phải tham vấn Bên Cho Thuê để được tăng công suất và phải chịu mọi chi phí phát sinh.
- 8.5 Bên Thuê phải tuân theo tất cả các điều khoản và điều kiện liên quan việc cung cấp Tiện Ích Công Cộng.

ĐIỀU 9: PHÍ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

- 9.1 Để Bên Cho Thuê có thể duy trì Phương Tiện Công Cộng của Khu Công Nghiệp, Bên Thuê phải trả Phí Quản Lý Bất Động Sản theo văn bản thỏa thuận giữa Các Bên (căn cứ vào Diện Tích Được Khảo Sát).
- 9.2 Vào Ngày Bàn Giao, Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê Tiền Đặt Cọc Phí Quản Lý tương đương ba (03) tháng Phí Quản Lý Bất Động Sản.
- 9.3 Bên Thuê được miễn một (01) năm Phí Quản Lý Bất Động Sản tính từ Ngày Bàn Giao đến hết ngày 31/12/2022. Trong vòng bảy (07) ngày kể từ thời điểm kết thúc thời gian miễn Phí Quản Lý Bất Động Sản nêu trên, Bên Thuê phải thanh toán trước cho Bên Cho Thuê Phí Quản Lý Bất Động Sản cho giai đoạn kể từ thời điểm kết thúc thời gian miễn Phí Quản Lý Bất Động Sản đến ngày cuối cùng của tháng dương lịch đó. Sau đó, Phí Quản Lý Bất Động Sản hàng tháng phải được Bên Thuê trả trước cho Bên Cho Thuê vào ngày đầu tiên của mỗi tháng dương lịch tiếp theo.
- 9.4 Trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày kết thúc Thời Hạn Thuê, Bên Cho Thuê sẽ thanh toán lại Tiền Đặt Cọc Phí Quản Lý theo số tiền và loại tiền tệ mà Bên Cho Thuê đã nhận và không tính lãi suất trừ đi bất kỳ khoản khấu trừ mà Bên Cho Thuê đã khấu trừ theo Hợp Đồng Thuê này và bất kỳ khoản lệ phí ngân hàng nào (nếu có). Các khoản khấu trừ này (nếu có) sẽ không phương hại tới bất kỳ quyền nào khác mà Bên Cho Thuê có thể có theo Hợp Đồng Thuê này hoặc theo quy định của pháp luật.



ĐIỀU 10: CHUYỂN NHƯỢNG

- 10.1 Bên Thuê không chuyển nhượng quyền và/hoặc nghĩa vụ tại Hợp Đồng Thuê hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng Thuê này nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 10.2 Bên Thuê không được bán, chuyển nhượng, từ bỏ hoặc chia sẻ Khu Đất mà không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê trừ Pháp Luật cho phép. Trừ trường hợp được Bên Cho Thuê chấp thuận, Bên Cho Thuê không có trách nhiệm thực hiện bất kỳ thủ tục nào đối với việc bán, chuyển nhượng, từ bỏ hoặc chia sẻ Khu Đất của Bên Thuê, và/hoặc cung cấp các Tiện Ích Công Cộng, quản lý bất động sản và/hoặc các dịch vụ khác cho bất kỳ bên thứ ba nào tiếp nhận quyền đối với Khu Đất dưới bất kỳ hình thức nào.
- 10.3 Trong trường hợp Bên Thuê chuyển nhượng quyền và/hoặc nghĩa vụ tại Hợp Đồng Thuê hoặc bán, chuyển nhượng, từ bỏ hoặc chia sẻ một phần hay toàn bộ Khu Đất cho bên thứ ba, Bên Thuê đồng ý trả cho Bên Cho Thuê một khoản tiền để Bên Cho Thuê, tùy vào quyết định của mình, hỗ trợ thực hiện một số hoạt động liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ nói trên. Các Bên đồng ý rằng các hoạt động hỗ trợ này chỉ được thực hiện khi nó không hoặc không có nguy cơ làm tổn hại hay gây thiệt hại đến Bên Cho Thuê.

ĐIỀU 11: CÁC PHÍ TỐN, THUẾ VÀ CHI PHÍ

- 11.1 Bên Thuê sẽ chịu mọi phí tổn và chi phí hợp lý (nếu có) không được quy định tại Điều 5.6, liên quan đến việc đăng ký và các thủ tục hành chính liên quan đến Hợp Đồng Thuê này (trừ phí chứng thực hoặc phí công chứng (nếu có) sẽ do Bên Thuê và Bên Cho Thuê trả mỗi Bên một nửa), việc xây dựng Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ và đơn xin cấp tất cả các giấy phép và giấy chứng nhận có liên quan.
- 11.2 Trừ khi có thỏa thuận khác, Bên Thuê phải trả Tiền Thuê, Phí Quản Lý Bất Động Sản và các khoản khác mà Bên Thuê phải thanh toán theo Hợp Đồng Thuê này cùng phí ngân hàng, thuế giá trị gia tăng, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, lệ phí trước bạ hay các khoản thuế, nghĩa vụ và lệ phí nhà nước khác được Pháp luật hay cơ quan chức năng của Việt Nam áp dụng trong hiện tại hoặc sau này đối với (a) việc thuê Khu Đất và/hoặc (b) xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra tên Bên Thuê và/hoặc (c) Tiền Thuê và/hoặc (d) Phí Quản Lý Bất Động Sản và/hoặc (e) các khoản phải trả khác đối với việc Thuê và/hoặc (f) các tiện ích ("Thuế"). Nếu Bên Thuê hay Bên Cho Thuê được yêu cầu phải thanh toán bất kỳ khoản Thuế nào như vậy thì:
- (a) Bên Thuê phải thanh toán tất cả các khoản Thuế khi đến hạn hoặc thay mặt và nhân danh Bên Cho Thuê thanh toán tất cả các khoản Thuế (nếu các thuế đó áp dụng cho Bên Cho Thuê); nếu Pháp luật hay cơ quan chức năng yêu cầu Bên Cho Thuê thu hộ và/hoặc đứng ra thanh toán Thuế thì Bên Thuê phải hoàn trả đầy đủ cho Bên Cho Thuê các khoản đó ngay khi nhận được văn bản thông báo của Bên Cho Thuê.
 - (b) Bên Thuê sẽ phải thanh toán tất cả những khoản tiền phải trả này mà không được khấu trừ, giữ lại hay cản trở với bất kỳ một khoản nào khác. Nếu vì lý do nào đó mà dẫn đến việc khấu trừ, thì bất kỳ các khoản phải trả nào của Bên Thuê sẽ được tăng lên đến một mức cần thiết để đảm bảo rằng khi đến ngày đáo hạn, Bên Cho Thuê vẫn nhận được và không bị ràng buộc gì về trách nhiệm pháp lý, một khoản tiền tương đương khoản tiền mà Bên Cho Thuê lẽ ra đã nhận được khi không có trường hợp khấu trừ, giữ lại hay cản trở xảy ra.

ĐIỀU 12: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN THUÊ

A. Nghĩa vụ

- 12.1 Sử dụng Khu Đất đúng mục đích và đúng Thời Hạn Thuê nêu tại Hợp Đồng Thuê này.



- 12.2 Trừ các hoạt động kinh doanh phù hợp với quy định tại Điều 4, Bên Thuê cam kết không thực hiện kinh doanh bất động sản trong Khu Công Nghiệp trừ khi Bên Thuê có được sự đồng ý từ Bên Cho Thuê.
- 12.3 Thanh toán đủ Tiền Thuê theo thoả thuận nêu tại Hợp Đồng Thuê này.
- 12.4 Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh.
- 12.5 Bên Thuê đồng ý Bên Thuê sẽ không cho bên thứ ba nào tiếp quản Khu Đất nếu không được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản.
- 12.6 Trả lại đất sau khi hết Thời Hạn Thuê.
- 12.7 Bên Thuê đồng ý và cam kết rằng trong suốt Thời Hạn Thuê, Bên Thuê sẽ tuân thủ và thực hiện tất cả các điều khoản của Hợp Đồng Thuê bao gồm các cam kết của Bên Thuê tại Phụ lục 3.
- 12.8 Bên Thuê sẽ tự chịu rủi ro khi sử dụng Khu Đất và Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ của mình. Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm và bồi thường cho Bên Cho Thuê đối với mọi khiếu nại, yêu cầu, các khoản nợ, phán quyết, chi phí, các mất mát và phí tổn thất phát sinh mà Bên Cho Thuê phải gánh chịu do hoặc liên quan đến:
- (a) tổn thất về tính mạng, thương tổn cá nhân và/hoặc thiệt hại đối với Khu Đất, các khu đất kế cận hay các khu nhà được xây dựng trên đó xảy ra bởi:
- (i) mọi sự cố xảy ra trên Khu Đất hoặc việc phát triển, xây dựng trên Khu Đất do Bên Thuê gây ra hoặc cho phép hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu, đại lý của Bên Thuê hay bất kỳ người nào khác được Bên Thuê cho phép đi vào Khu Đất gây ra; hoặc
- (ii) việc sử dụng Khu Đất hoặc các công trình được xây dựng trên đó hoặc các Tiện Ích Công Cộng bởi Bên Thuê hoặc của các nhân viên, nhà thầu, đại lý của Bên Thuê hay bất kỳ người nào được Bên Thuê cho phép sử dụng Khu Đất; hoặc
- (iii) bất kỳ hành vi, sơ sót, lỗi hoặc bất cẩn của Bên Thuê hoặc của bất kỳ nhân viên, nhà thầu, đại diện của Bên Thuê hay bất kỳ người nào được Bên Thuê cho phép sử dụng Khu Đất, cụ thể nhưng không giới hạn ở những hành vi chung nói trên như bất kỳ việc sử dụng sai, lãng phí hoặc lạm dụng hệ thống tiện ích hoặc lắp đặt sai các thiết bị hoặc đồ gắn lắp hoặc thiết bị điện hay các thiết bị, dụng cụ khác của Bên Thuê; hoặc
- (b) Bên Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng Thuê này.

B. Quyền

- 12.1 Có quyền yêu cầu Bên Cho Thuê giao Khu Đất đúng như đã thoả thuận.
- 12.2 Được sử dụng Khu Đất ổn định trong suốt Thời Hạn Thuê đã thoả thuận với điều kiện Bên Thuê không vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Thuê.
- 12.3 Được hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng Khu Đất.

ĐIỀU 13: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN CHO THUÊ

A. Nghĩa Vụ

- 13.1 Bàn giao Khu Đất cho Bên Thuê vào Ngày Bàn Giao.



- 13.2 Kiểm tra, nhắc nhở Bên Thuê bảo vệ, giữ gìn và sử dụng Khu Đất đúng mục đích nêu tại Điều 4.
- 13.3 Thông báo cho Bên Thuê về quyền của bên thứ ba đối với Khu Đất nếu có.
- 13.4 Khi có bất kỳ sửa đổi, bổ sung nào về Tài Liệu Hướng Dẫn Hoạt Động và Phát Triển Trong Khu Công Nghiệp, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê các sửa đổi, bổ sung này.
- 13.5 Bên Cho Thuê đồng ý cho Bên Thuê thuê quyền sử dụng Khu Đất và duy trì các Tiện Ích Công Cộng trong Khu Công Nghiệp suốt Thời Hạn Thuê miễn là Bên Thuê thực hiện và tuân thủ nghiêm chỉnh các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này.
- 13.6 Bên Cho Thuê cập nhật ngành nghề cho thuê nhà kho, dịch vụ kho bãi và lưu giữ hàng hóa vào Phê duyệt Đánh Giá Tác Động Môi Trường của Khu Công Nghiệp.

B. Quyền

- 13.1 Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm với Bên Thuê (hoặc nhân viên, đại diện, nhà thầu, khách mời hay khách đến thăm của Bên Thuê) về:-
- (a) bất kỳ thiệt hại, thương vong, tổn thất về tính mạng hay tài sản do bất kỳ Bên Thuê hoặc người chiếm giữ hoặc người nào trong Khu Công Nghiệp gây ra, hoặc do bất kỳ sự cố nào xảy ra tại bất kỳ phần nào khác của Khu Công Nghiệp; hoặc
 - (b) bất kỳ thiệt hại, thương vong, tổn thất hoặc bất lợi do Bên Cho Thuê trực tiếp hay gián tiếp gây ra khi đang thực hiện các quyền hay nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thuê này hoặc theo luật định, trừ khi lỗi do bất cẩn rõ ràng hay lỗi cố ý của Bên Cho Thuê.
- 13.2 Có quyền yêu cầu Bên Thuê trả đủ Tiền Thuê.
- 13.3 Có quyền yêu cầu Bên Thuê chấm dứt ngay việc sử dụng Khu Đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị Khu Đất.
- 13.4 Khi hết hạn Thời Hạn Thuê, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê hoàn trả lại Khu Đất.

ĐIỀU 14: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

- 14.1 Các Bên cam đoan thông tin về pháp nhân của mình trong Hợp Đồng Thuê này là đúng sự thật.
- 14.2 Các Bên cam đoan đồng ý với và thực hiện đúng, đầy đủ các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này.
- 14.3 Các Bên đồng ý việc giao kết Hợp Đồng Thuê là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- 14.4 Các Bên bảo đảm rằng mình có đầy đủ năng lực để ký Hợp Đồng Thuê và thực hiện tất cả nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thuê này và đã tiến hành tất cả các hành vi cần thiết để ủy quyền thực hiện các việc này.
- 14.5 Bên Thuê đã xem xét kỹ các chi tiết về Khu Đất và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng Khu Đất.



ĐIỀU 15: ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG KHU ĐẤT VÀ NỘP LỆ PHÍ

- 15.1 Sau khi Bên Thuê đã thanh toán đầy đủ Tiền Thuê và có yêu cầu, Bên Cho Thuê sẽ hỗ trợ Bên Thuê xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng Khu Đất dưới tên của Bên Thuê để cho phép Bên Thuê quyền sử dụng Khu Đất riêng biệt trong suốt Thời Hạn Thuê.
- 15.2 Lệ phí và phí liên quan đến việc xin cấp giấy chứng nhận nêu tại Điều 15.1 sẽ do Bên Thuê chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 16: RỦI RO

Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Thuê phải chịu trách nhiệm về mọi rủi ro phát sinh (bao gồm nhưng không giới hạn đối với các tổn thất, phá hủy, thiệt hại hoặc khiếu kiện về sự sử dụng/xâm nhập của bên thứ ba) đối với Khu Đất, cơ sở hạ tầng, tiện ích lắp đặt trong Khu Đất, các công trình xây dựng và các vật phụ thuộc (nếu có) trên đó, bất kể việc Bên Thuê đã chiếm hữu hoặc sử dụng Khu Đất hay chưa.

ĐIỀU 17: TRÁCH NHIỆM KHI VI PHẠM

- 17.1 Bên Thuê phải trả lãi cho bất kỳ phần nào của Tiền Thuê hoặc bất kỳ khoản nào đến hạn mà chưa được thanh toán trong ngày đến hạn, tính từ ngày vi phạm đến ngày thanh toán thực tế với mức lãi suất bằng 1,5%/tháng (một phẩy năm phần trăm trên một tháng) tính trên khoản đến hạn mà chưa được thanh toán.
- 17.2 Nếu Bên Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Thuê này, Bên Cho Thuê có quyền:-
- (a) Yêu cầu Bên Thuê sửa chữa tất cả vi phạm trong một khoảng thời gian cụ thể hợp lý hoặc Bên Cho Thuê tự sửa chữa những vi phạm đó và Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê tất cả các chi phí và phí tổn liên quan đến việc sửa chữa này ngay khi được yêu cầu; và/hoặc
 - (b) trừ vào Tiền Đặt Cọc Phí Quản Lý mà Bên Cho Thuê đang giữ các khoản tiền cần thiết để khắc phục hoặc bồi thường cho các tổn hại hay mất mát phát sinh do vi phạm của Bên Thuê (Trường hợp chi phí do tổn hại hay mất mát phát sinh lớn hơn Tiền Đặt Cọc Phí Quản Lý, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê thanh toán khoản chênh lệch phát sinh). Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê bất kỳ khoản tiền nào đã được khấu trừ sao cho Tiền Đặt Cọc Phí Quản Lý luôn duy trì ở mức tương đương với ba (03) tháng Phí Quản Lý Bất Động sản tại mọi thời điểm; và/hoặc
 - (c) ngưng việc sử dụng toàn bộ hay một phần Tiện Ích Công Cộng và Phương Tiện Công Cộng của Bên Thuê.

ĐIỀU 18: PHÁ HỦY VÀ THU HỒI BẮT BUỘC

Trong trường hợp Khu Đất và/hoặc Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ hoặc bất kỳ phần nào của nó vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt Thời Hạn Thuê bị phá hủy hoặc bị hư hỏng vì bất kỳ lý do gì, Bên Thuê sẽ phải nhanh chóng bắt đầu việc xây dựng lại và sửa chữa Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ theo các Tài Liệu Hướng Dẫn Hoạt Động và Phát Triển Trong Khu Công Nghiệp, theo các yêu cầu của Bên Cho Thuê, cơ quan có thẩm quyền liên quan và Pháp Luật. Trong trường hợp Khu Đất và/hoặc Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ bị hư hại đến mức việc phá hủy Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ là cần thiết hoặc là biện pháp khắc phục kinh tế nhất, thì Bên Thuê, sau khi tham khảo ý kiến với Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng Thuê và khôi phục nguyên trạng Khu Đất như quy định tại Điều 19.



ĐIỀU 19: CHẤM DỨT THUÊ

- 19.1 Tùy thuộc vào điều 19.2 dưới đây, ngay trước khi kết thúc Thời Hạn Thuê hoặc chấm dứt Hợp Đồng Thuê trước thời hạn vì bất kỳ lý do gì, Bên Thuê sẽ tháo dỡ, dời chuyển và/hoặc sang nhượng Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ và tất cả các thiết bị cố định, trang bị nội thất và thiết bị khác đã lắp đặt trên Khu Đất, và khôi phục Khu Đất trở lại tình trạng ban đầu như trong Ngày Bàn Giao. Nếu Bên Thuê không tuân thủ cam kết này, Bên Cho Thuê có thể thực hiện việc khôi phục đó và thu hồi lại Bên Thuê các chi phí cùng với Tiền Thuê và Phí Quản Lý Bất Động Sản và các khoản tiền khác mà Bên Cho Thuê được quyền nhận từ Bên Thuê do cộng thêm vào Thời Hạn Thuê khoảng thời gian mà Bên Cho Thuê sử dụng để thực hiện các công việc đó.
- 19.2 Bên Cho Thuê sẽ trong một thời gian hợp lý trước khi hết hạn Hợp Đồng Thuê thông báo cho Bên Thuê nếu Bên Cho Thuê không yêu cầu khôi phục lại Khu Đất. Trong trường hợp này, khi hết hạn Thời Hạn Thuê hoặc chấm dứt Hợp Đồng Thuê trước thời hạn, Bên Thuê sẽ bàn giao Khu Đất và Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ cho Bên Cho Thuê mà không tính bất kỳ khoản phí hay bồi thường nào. Bên Cho Thuê được toàn quyền vào lại Khu Đất và Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ, nắm giữ, giải quyết và định đoạt Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ với tư cách là chủ sở hữu hợp pháp mà không phải đền bù hoặc xin phép đối với những việc đó.
- 19.3 Nếu xảy ra bất kỳ tình huống nào dưới đây:
- (a) Bên Thuê không thanh toán bất kỳ khoản nào của Tiền Thuê hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác và số tiền đó vẫn chưa được thanh toán trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán; hoặc
 - (b) Bên Thuê bị vỡ nợ hoặc đang nộp đơn hay tiến hành thủ tục xin phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động hoặc bị phát mãi tài sản bởi cơ quan có thẩm quyền hoặc bị đặt dưới sự kiểm soát của người quản lý tài sản hoặc dưới sự quản lý tư pháp hay hành chính hoặc ngừng kinh doanh hoặc không thể thanh toán các khoản nợ khi đến hạn; hoặc
 - (c) Bên Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Thuê và việc vi phạm không thể được khắc phục hoặc nếu có thể được nhưng không được khắc phục hoàn toàn trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê có thông báo yêu cầu khắc phục hoặc trong khoảng thời gian được quy định trong thông báo (nếu có), hoặc trong khoảng thời gian khác được Bên Cho Thuê kéo dài một cách hợp lý; hoặc
 - (d) Bên Thuê vi phạm Điều 7.2 hoặc vi phạm tiến độ sử dụng đất do pháp luật qui định dẫn đến bị thu hồi Khu Đất theo Pháp Luật Việt Nam; hoặc
 - (e) Bên Thuê vi phạm Điều 10.1 hoặc Điều 10.2; hoặc
 - (f) Bên Thuê không nhận bàn giao Khu Đất tại Ngày Bàn Giao
- thì Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng Thuê bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Thuê mà không bị ảnh hưởng đến các quyền khác của mình theo Hợp Đồng Thuê này hay theo luật định.
- 19.4 Trường hợp Bên Cho Thuê chấm dứt Hợp Đồng Thuê do Bên Thuê vi phạm Điều 19.3, Bên Cho Thuê có quyền giữ lại mọi khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán tính đến ngày chấm dứt. Ngoài ra đối với trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê theo điều 19.3.a thì thêm vào quyền giữ lại các khoản tiền đã thanh toán của Bên Cho Thuê nêu tại đây Bên Thuê phải hoàn trả đất Khu Đất lại cho Bên Cho Thuê theo thời hạn do Bên Cho Thuê quy định mà không được tính bất kỳ khoản phí hay bồi thường nào.
- 19.5 Việc chấm dứt Hợp Đồng Thuê sẽ không làm ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào mà mỗi Bên có thể có đối với bên kia do bất kỳ lỗi vi phạm nào xảy ra trước thời điểm chấm dứt Hợp Đồng Thuê.



- 19.6 Các quyền của Bên Cho Thuê theo Điều 19 này là bổ sung và không ảnh hưởng tới bất kỳ quyền nào khác của Bên Cho Thuê theo luật định.

ĐIỀU 20: THÔNG BÁO

- 20.1 Bất kỳ thông báo nào theo Hợp Đồng Thuê này sẽ được Bên ra thông báo hoặc đại diện của mình ký và có thể được gửi bằng (a) chuyển tay, (b) fax (tùy thuộc vào thư xác nhận đã nhận được thông báo được gửi đến bằng dịch vụ bảo đảm) hoặc (c) dịch vụ bảo đảm trả trước (bằng máy bay, nếu chuyển thư quốc tế) tới số fax hoặc địa chỉ của bên nhận quy định tại Điều 20.2 (hoặc như được thông báo nếu có sự khác biệt, tùy từng thời điểm). Bất kỳ thông báo nào được thực hiện như trên sẽ được xem là đã nhận được :-
- (i) tại thời điểm giao, trong trường hợp chuyển bằng tay;
 - (ii) tại thời điểm gửi, trong trường hợp chuyển bằng fax;
 - (iii) 02 ngày kể từ ngày gửi, trong trường hợp chuyển thư bằng dịch vụ bảo đảm trả trước (kể cả ngày gửi); và
 - (iv) 14 ngày kể từ ngày gửi, trong trường hợp chuyển thư quốc tế (kể cả ngày gửi).
- 20.2 Địa chỉ thư tín và số fax liên lạc của Các Bên nêu ở Điều 20.1 như sau:-
- Bên Cho Thuê : CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM – SINGAPORE**
- Địa chỉ trụ sở : Số 8 Đại Lộ Hữu Nghị, Khu Công Nghiệp Việt Nam – Singapore, Phường Bình Hòa, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
- Fax : 84-274-3743868
- Người nhận : Tổng Giám Đốc
- Bên Thuê : CÔNG TY CỔ PHẦN CHUỖI CUNG ỨNG AP**
- Địa chỉ lô đất : Số 5-DV11 VSIP II-A, Đường số 10 Khu Công Nghiệp Việt Nam – Singapore II-A, Phường Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên tỉnh Bình Dương
- Email : Email của Tổng Giám Đốc
- Người nhận : Tổng Giám Đốc
- 20.3 Với hiệu lực từ Ngày Bàn Giao, Bên Cho Thuê cũng có thể gửi thông báo đến Bên Thuê bằng cách gửi bằng bưu điện hoặc chuyển tay tới địa chỉ nằm trong Khu Đất.

ĐIỀU 21: BẢO MẬT

Các Bên sẽ bảo mật nội dung của Hợp Đồng Thuê này và tất cả các vấn đề phát sinh trong quá trình thương thảo cũng như các công việc của bên kia, và sẽ không được tiết lộ (nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên kia) cho bất kỳ bên thứ ba nào về các điều đó, trừ khi tiết lộ theo yêu cầu của Pháp Luật hiện hành hoặc quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc thị trường chứng khoán (ở Việt Nam, Singapore hoặc các nước có liên quan khác), hoặc liên quan đến việc buộc thực thi các quyền của mình chống lại Bên kia. Các Bên sẽ áp dụng các biện pháp hợp lý nhằm bảo đảm rằng nhân viên của mình tuân thủ nghĩa vụ bảo mật được quy định ở đây. Điều khoản này sẽ tiếp tục có hiệu lực bất kể việc chấm dứt Hợp Đồng Thuê này vì bất kỳ lý do gì.



ĐIỀU 22: LUẬT ĐIỀU CHỈNH

Việc lập, nội dung, hiệu lực pháp lý, diễn giải, thực hiện và giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng Thuê này sẽ được điều chỉnh bởi Luật Pháp Việt Nam.

ĐIỀU 23: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 23.1 Các Bên sẽ cố gắng giải quyết bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ Hợp Đồng Thuê này bằng thương lượng. Nếu tranh chấp vẫn không thể giải quyết được trong một khoảng thời gian hợp lý thì sẽ được trình lên tòa án có thẩm quyền tại Tỉnh Bình Dương, Việt Nam để giải quyết.
- 23.2 Trong khi bất kỳ tranh chấp nào đang được giải quyết, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê này vẫn sẽ tiếp tục ràng buộc Các Bên và Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện và tuân thủ Hợp Đồng Thuê này.

ĐIỀU 24: CÁC ĐIỀU KHOẢN BỔ SUNG

- 24.1 Bên Thuê sẽ gửi cho Bên Cho Thuê thông báo bằng văn bản về việc thay đổi tên của mình trong vòng một tháng kể từ ngày thay đổi. Bên Thuê cũng sẽ cung cấp bằng chứng mà Bên Cho Thuê có thể yêu cầu liên quan đến năng lực kỹ Hợp Đồng Thuê của Bên Thuê và việc Bên Thuê tuân thủ hay không tuân thủ Luật Pháp Việt Nam.
- 24.2 Các phụ lục của Hợp Đồng Thuê này (có thể được sửa đổi theo thỏa thuận của hai bên), Tài Liệu Hướng Dẫn Hoạt Động và Phát Triển Trong Khu Công Nghiệp là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê và sẽ có hiệu lực pháp lý như các điều khoản khác của Hợp Đồng Thuê này.
- 24.3 Hợp Đồng Thuê phải gắn với các điều chỉnh mà Bên Cho Thuê theo từng thời điểm có thể xem xét thay đổi khi cần thiết cho phù hợp với Pháp Luật, với các thông báo hoặc chỉ thị của cơ quan có thẩm quyền liên quan và được Bên Cho Thuê thông báo với Bên Thuê bằng văn bản.
- 24.4 Hợp Đồng Thuê sẽ ràng buộc các Bên và các đại diện, người được ủy quyền, người kế nhiệm, người nhận thế chấp/cầm cố và người nhận chuyển nhượng có liên quan của Các Bên.
- 24.5 Hợp Đồng Thuê này sẽ thay thế tất cả các thỏa thuận miệng liên quan đến vấn đề chính của Hợp Đồng Thuê này và các phụ lục của Hợp Đồng Thuê.
- 24.6 Nếu bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Thuê này hoặc bất kỳ phần nào của Hợp Đồng Thuê vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không có hiệu lực thì hành bởi bất kỳ luật, quy chế hay chính sách nào, thì chỉ những điều khoản đó vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không có hiệu lực thì hành và không ảnh hưởng đến tính pháp lý của những điều khoản khác của Hợp Đồng Thuê này.
- 24.7 Việc bất kỳ bên nào không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện bất kỳ quyền, quyền năng hay đặc quyền theo Hợp Đồng Thuê này hoặc theo bất kỳ thỏa thuận nào khác có liên quan sẽ không được xem là hành vi từ bỏ chúng, và việc thực hiện đơn lẻ hay một phần bất cứ quyền, quyền lực hay đặc quyền nào cũng sẽ không ngăn cản việc thực hiện nào khác về các quyền đó trong tương lai.
- 24.8 Hợp Đồng Thuê này sẽ có hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng Thuê được lập.

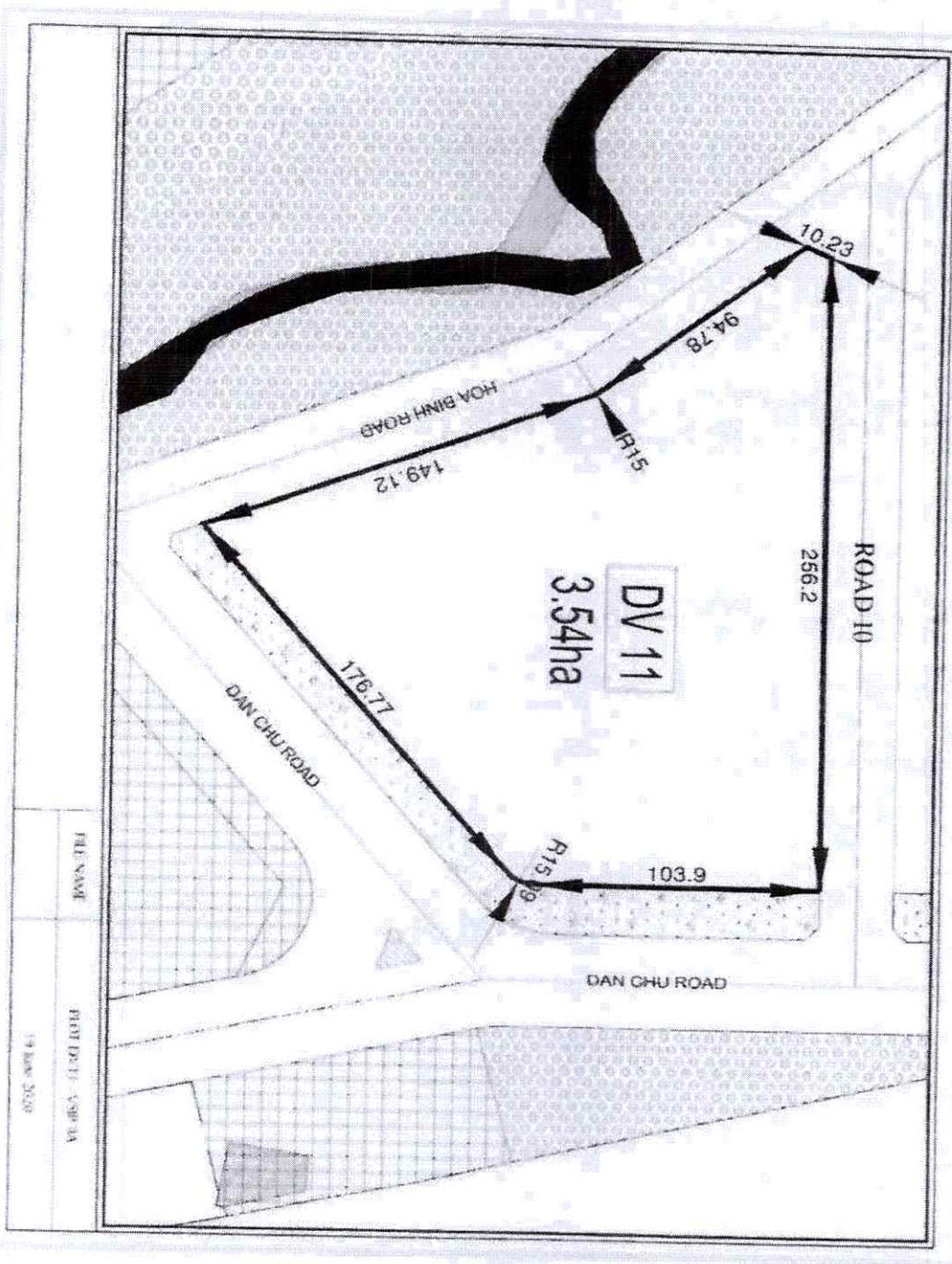


- 24.9 Trường hợp một Bên yêu cầu Bên kia về bất kỳ một sự đồng ý, chấp thuận, ủy quyền và/hoặc chỉ định nào, thì bên được yêu cầu không được phép từ chối hay trì hoãn thực hiện các yêu cầu đó một cách bất hợp lý. Một khi đã đáp ứng và thực hiện các yêu cầu trên thì bên được yêu cầu không được phép rút lại mà không có lý do chính đáng.
- 24.10 Hợp Đồng Thuê này được lập thành bốn (04) bản tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi Bên giữ một bản mỗi ngôn ngữ. Số còn lại sẽ nộp cho cơ quan có thẩm quyền nếu có yêu cầu.
-



PHU LUC 1

KHU ĐẤT



101 G NH 3N NA PC



PHỤ LỤC 2

YÊU CẦU QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG

1. Bên Thuê phải thuê kỹ sư chuyên nghiệp tiến hành khảo sát đất để tư vấn về điều kiện đất đai và thiết kế kết cấu Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ phù hợp, xem xét điều kiện Khu Đất và tiến hành các công việc cần thiết liên quan đến tình trạng và điều kiện của Khu đất. Bên Thuê được xem là hiểu biết đầy đủ về tình trạng và điều kiện Khu Đất vào Ngày Bàn Giao và đồng ý rằng tình trạng và điều kiện Khu Đất là phù hợp với tất cả mục đích sử dụng của Bên Thuê. Bên Thuê, bằng chi phí của mình, thực hiện các bước và tiến hành những công việc cần thiết trên Khu Đất nhằm bảo vệ các đề kè (nếu có), ngăn chặn sự xói mòn/lở đất hoặc làm hư hỏng độ dốc, theo phương pháp chuyên nghiệp và đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
 2. Bên Thuê phải xây dựng lối vào Khu Đất và cống nước phía bên dưới dọc theo ranh giới Khu Đất bằng nhựa đường, bê tông hay vật liệu có bề mặt cứng khác. Lối vào Khu Đất và cống nước này sẽ không tạo nên hay cấu thành một phần của Khu Đất được thuê theo Hợp Đồng Thuê này nhưng Bên Thuê, bằng chi phí của riêng mình, phải duy trì chúng trong điều kiện hoạt động tốt trong suốt Thời Hạn Thuê.
-



PHU LỤC 3

CAM KẾT CỦA BÊN THUÊ

Bên Thuê bằng văn bản này cam kết với Bên Cho Thuê những điều sau đây:

1. Tiền thuê và Các khoản thanh toán khác: Thanh toán Tiền Thuê, Phí Quản Lý Bất Động Sản và các khoản tiền đến hạn phải trả khác cho Bên Cho Thuê mà không khấu trừ, giữ lại hay cản trở bất cứ khoản nào vào thời điểm thanh toán và phương thức thanh toán được quy định trong Hợp Đồng Thuê này.
2. Dự phòng hợp lý tránh tổn thất: Thực hiện các dự phòng hợp lý tránh tất cả mất mát, thương tổn hay thiệt hại về người và tài sản mà Bên Thuê có thể và sẽ phải chịu trách nhiệm phát sinh trong hoặc liên quan đến việc sử dụng Khu Đất hoặc sở hữu Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ, bao gồm việc tham gia và duy trì chế độ bảo hiểm và các khoản chi phí liên quan này, Bên Thuê sẽ trình bản sao của các hợp đồng bảo hiểm, các chứng từ thanh toán và bằng chứng về các dự phòng hợp lý khi Bên Cho Thuê có yêu cầu tham khảo một cách hợp lý, tùy từng thời điểm.
3. Xâm phạm ranh giới: Nếu vào bất kỳ thời điểm nào mà Bên Cho Thuê phát hiện Bên Thuê lấn ra ngoài ranh giới của Khu Đất; thì Bên Thuê, ngay khi được Bên Cho Thuê thông báo, và bằng chỉ phí của mình, lập tức hoặc trong thời hạn do Bên Thuê quy định (nếu có) phải sửa chữa và tháo dỡ phần xâm lấn nhằm đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê.
4. Vận chuyển máy móc: Không được vận chuyển vào Khu Đất hay Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ bất kỳ máy móc, thiết bị, hàng hoá, đồ vật gì vượt quá trọng lượng mà Bên Cho Thuê đã chỉ định hoặc (nếu không có chỉ định) sẽ hoặc có thể làm ảnh hưởng xấu đến tình trạng và điều kiện của Khu Đất hay phần đất đai hoặc tài sản liền kề/kế cận. Nếu Bên Cho Thuê có yêu cầu, phải phân bổ việc vận chuyển và phân chia tải trọng lắp đặt từng phần vào Khu Đất hay Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và các kỹ sư xây dựng của Bên Cho Thuê.
5. Cho phép Bên Cho Thuê vào: Cho phép Bên Cho Thuê, kiểm soát viên, đại diện và những người khác được Bên Cho Thuê ủy quyền, cùng hoặc không cùng với công nhân, vào mọi thời điểm hợp lý, đi vào hoặc vào bên trong Khu Đất và Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ:
 - (a) kiểm tra và đánh giá tình trạng và điều kiện của Khu Đất hay Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ, các thiết kế, thiết bị nội thất và các công trình lắp đặt cố định và bất kỳ nhu cầu sửa chữa hay có vi phạm các cam kết nào không. Bên Cho Thuê có thể thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về những sửa chữa cần thiết và tất cả các vi phạm cam kết được phát hiện và yêu cầu Bên Thuê sửa chữa hay khắc phục vi phạm trong khoảng thời gian thích hợp được nêu rõ trong thông báo. Nếu Bên Thuê không tiến hành sửa chữa hay khắc phục vi phạm, Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đi vào hay vào trong Khu Đất hay Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ để thực hiện các công việc này. Tất cả chi phí và phí tổn mà Bên Cho Thuê đã chi trả sẽ được Bên Thuê lập tức thanh toán lại theo yêu cầu của Bên Cho Thuê;
 - (b) tiến hành bảo dưỡng, cải tạo, dọn dẹp, thay thế hoặc bổ sung, sửa chữa hay các công việc khác đối với bất kỳ phần nào của Khu Đất hay phần đất hoặc tài sản kế cận hay liền kề mà Bên Cho Thuê xét thấy là cần thiết hay muốn thực hiện;
 - (c) tiến hành kiểm tra, lắp đặt và các công việc khác đối với các thiết bị, Tiện ích trên hoặc liên quan đến Khu Đất, và đặc biệt là thực hiện các công việc trên đường ống nước hay các đường ống tiện ích khác hoặc các ống dẫn chính băng qua, dọc theo hay bên ngoài ranh giới của Khu Đất mà Bên Cho Thuê xét thấy là cần thiết hay muốn thực hiện;
 - (d) giới thiệu Khu Đất hoặc Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ với những người có nhu cầu mua hay thuê hoặc bất kỳ bên nào được Bên Cho Thuê ủy quyền và trong suốt thời gian 06 (sáu) tháng trước khi Hợp Đồng Thuê hết hạn hoặc được chấm dứt trước Thời Hạn Thuê, Bên



Cho Thuê có quyền treo/dán bảng "Cho Thuê/Đề Bán" trên Khu Đất và/hoặc Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ.

Nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng Thuê sẽ không bị ảnh hưởng bởi bất kỳ công việc nào được nêu tại điều này.

6. Tuân thủ Tài Liệu Hướng Dẫn Hoạt Động và Phát Triển Trong Khu Công Nghiệp: Thực hiện và tuân thủ các quy định của Tài Liệu Hướng Dẫn Hoạt Động và Phát Triển Trong Khu Công Nghiệp.

7. Tuân thủ pháp luật:

(a) thực hiện và tuân thủ các quy định của tất cả các Luật, quy chế, quy định, thông tư hoặc quyết định, chỉ thị hay bất kỳ hướng dẫn hoặc yêu cầu có liên quan của bất kỳ cơ quan Chính phủ, cấp Tỉnh hay cấp có thẩm quyền nào. Nếu Bên Thuê không tuân thủ hoặc không thực hiện cam kết này, Bên Cho Thuê bằng quyết định riêng của mình có quyền thực hiện việc này, và tất cả chi phí phát sinh liên quan mà Bên Cho Thuê đã chi trả phải được Bên Thuê thanh toán ngay lập tức theo yêu cầu của Bên Cho Thuê với điều kiện Bên Cho Thuê không phải chịu trách nhiệm/có nghĩa vụ với Bên Thuê về bất kỳ tổn thất, thiệt hại, mất mát, hư hỏng hay sự bất tiện nào gây ra do việc này; và

(b) tuân thủ tất cả nghĩa vụ đối với Khu Đất mà Bên Cho Thuê có thể có trách nhiệm thực hiện hay tuân thủ trong suốt Thời Hạn Thuê theo bất kỳ chỉ thị hay yêu cầu nào của bất kỳ cơ quan Chính phủ, cấp Tỉnh hay cấp có thẩm quyền nào khác.

8. Thông báo cho Bên Cho Thuê:

(a) Bên Thuê phải ngay lập tức thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê về bất kỳ thiệt hại hay hư hỏng đối với hoặc tại Khu Đất hay Khu Nhà máy hoặc thiết bị cố định hay các thiết bị lắp đặt bên trong ngay khi Bên Thuê biết hoặc phải biết về các sự cố đó;

(b) Ngay khi nhận được bất kỳ thông báo, yêu cầu, chỉ thị hay các văn bản khác từ cơ quan có thẩm quyền liên quan hoặc ảnh hưởng đến Khu Đất hoặc Nhà Kho & Công Trình Dịch Vụ, Bên Thuê phải ngay lập tức gửi đến Bên Cho Thuê bản sao các thông báo, lệnh, hướng dẫn hay yêu cầu đó.

9. Quyền lắp đặt và xây cất:

Bất kể điều khoản nào trong Hợp Đồng Thuê này, Bên Cho Thuê giữ quyền lắp đặt và xây cất như sau:

Quyền mắc và dẫn truyền tự do, liên tục các đường dây tải điện, ống nước, hệ thống cống rãnh, tiêu thoát nước và nước thải, hệ thống thông tin liên lạc/viễn thông và các dịch vụ khác từ và đến các điểm khác của Khu Công Nghiệp trong và xuyên qua bất kỳ đường ống nước, cống rãnh, hệ thống tiêu thoát nước và nước thải, ống khói, dây cáp, đường dây điện thoại và các thiết bị, máy móc khác có thể ở trong, trên, dưới Khu Đất hay ngang qua không gian Khu Đất vào bất cứ lúc nào trong suốt Thời Hạn Thuê.



Trang Ký Kết

Bên Cho Thuê

CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE



Tên: Nguyễn Hữu Thịnh
Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Bên Thuê

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUỐI CUNG ỨNG AP



Tên: Châu Thị Kim Liên
Chức vụ: Tổng Giám Đốc

CHỮ KÝ

CHỮ KÝ



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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUỖI CUNG ỨNG AP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần

Mã số doanh nghiệp: 3702988280

Đăng ký lần đầu ngày 14/06/2021

Đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 19/06/2023

Do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 06 Đại lộ Dân Chủ, KCN VSIP IIA, phường Vĩnh Tân, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

CY 430325

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: **1222**, tờ bản đồ số: **31**
b) Địa chỉ: phường Vĩnh Tân, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương
c) Diện tích: **35.408,7m²**, (bằng chữ: Ba mươi lăm nghìn bốn trăm linh tám phẩy bảy mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp
e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 20/03/2058
g) Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng KCN

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Thuê lại quyền sử dụng đất của Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore.
- Thửa đất thuộc lô DV 11 - Khu công nghiệp VSIP II mở rộng.

Bình Dương, ngày 04 tháng 11 năm 2023

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH BÌNH DƯƠNG

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Võ Đức Hiến Minh

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



2 5 9 1 2 2 3 0 1 7 6 3 0

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ
Số: A.252/24/SaigonPA/HĐ

- 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 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài Chính về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản năm 2023 tại doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày 16 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN TRASIMEX

Địa chỉ : 172 (Lầu 9-10) Hai Bà Trưng, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM

Mã số thuế : 0301874259

Đại diện : Ông Lê Duy Hiệp

Chức vụ: Tổng 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 ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn)

Sau khi trao đổi và thỏa 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:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1222, tờ bản đồ số: 31, địa chỉ: phường Vĩnh Tân, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành: CY 430325 và số vào sổ cấp GCN: CT68520 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/12/2023.
 - Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất VSIP/LED/LA-VSIPIIA/DV11/21007 giữa Công ty Liên Doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore và Công ty Cổ phần Chuỗi Cung Ứng AP.
 - Bản vẽ (nếu có).

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tham khảo để phục vụ cho việc xác định giá trị thị trường tại thời điểm 31/5/2024.

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 03 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 chi phí tương ứng là: 2.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Hai triệu đồng) cho một bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá.
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 được nêu tại Khoản 2, Điều 1 Hợp đồng này 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. 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.
4. Bên B cung cấp 03 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

5. 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.

6. 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 nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu.

7. 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. Miễn trừ mọi trách nhiệm pháp lý cho Bên A trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng.

8. 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.

9. 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 làm việc 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 được quy định tại Khoản 2, Điều 1 của Hợp đồng này 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: **45.360.000 VND.**

(Bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

– Phí trên đã bao gồm thuế VAT

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng 50% ngay khi ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá

– Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí còn lại ngay khi nhận chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá.

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

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GON

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 và được Bên A chấp thuận. 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, ngoại trừ trường hợp có bất kỳ khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá.

5. Trường hợp Hợp đồng này chấm dứt mà không do lỗi của Bên A, Bên B phải hoàn trả lại cho Bên A toàn bộ các chi phí/khoản thanh toán đã nhận sau khi trừ đi các tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện và được Bên A chấp thuận.

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
TỔNG GIÁM ĐỐC

LÊ DUY HIỆP

ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THỊ DIỆU VI