
HỢP ĐỒNG THUÊ CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ THUÊ LẠI ĐẤT
租赁建设基础和土地之备忘录

GIỮA

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAPELLA BẮC GIANG
北江 CAPELLA 投资有限公司

VÀ
和

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ LIANGZE VIỆT NAM
LIANGZE VIETNAM TECHNOLOGY COMPANY LIMITED

2023

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ
CAPELLA BẮC GIANG
CAPELLA 北江投资有限公司

Số: 1810/2023 /HĐNT-CPL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

越南社会主义共和国

独立-自由-幸福

HỢP ĐỒNG THUÊ CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ THUÊ LẠI ĐẤT

租赁建设基础和土地之备忘录

- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
根据45/2013/QH13 于2013年11月29日签发土地法;
- Căn cứ Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Đầu tư Capella Bắc Giang số: 2400831683 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 24 tháng 01 năm 2018 và thay đổi lần thứ 2 ngày 08 tháng 2 năm 2020;
根据北江省计划投资所于 2018 年 01 月 24 日签发给北江 Capella 投资有限公司 2400831683 和 2020 年 2 月 8 号第二次变更之营业执照;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty TNHH Đầu tư Capella Bắc Giang số 2110004486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp ngày 03 tháng 04 năm 2020;
根据北江省计划投资所于 2020 年 04 月 03 日签发给北江 Capella 投资有限公司 2110004486 之投资许可证;
- Thỏa thuận ghi nhớ về việc thuê cơ sở hạ tầng và thuê lại đất số ký ngày 8 tháng 3 năm 2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư Capella Bắc Giang và Ông Huang Jian Bo;
根据 Capella 投资有限公司和 HUANG JIAN BO 先生于 2023 年 3 月 8 日签约 803/HĐNT-CPLBG 租赁土地协议书;
- Căn cứ Phụ lục số 02 ký ngày 28 tháng 6 năm 2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư Capella Bắc Giang và Ông Huang Jian Bo;
根据 Capella 投资有限公司和 HUANG JIAN BO 先生于 2023 年 3 月 8 日签约 02 号附录;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 3224533538 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp ngày 20 tháng 9 năm 2023 cho Ông Huang Jian Bo;
根据北江省计划投资所于 2023 年 9 月 20 日签发给 HUANG JIAN BO 先生 3224533538 投资许可证;
- Căn cứ Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH công nghệ Liangze Việt Nam số: 2400974561 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp ngày 28 tháng 09 năm 2023;
根据北江省计划投资所签发给 LIANGZE VIETNAM TECHNOLOGY COMPANY LIMITED 2400974561 营业执照;
- Căn cứ các văn bản pháp luật có liên khác của Việt Nam;
根据越南其他相关法律文件 ;
- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai Bên.
根据双方能力和需求。

Hôm nay, ngày 18 tháng 10 năm 2023, tại Văn phòng Công ty TNHH Đầu tư Capella Bắc Giang, chúng tôi gồm có các Bên dưới đây:

今日, 2023 年 10 月 18 日, 在北江 Capella 有限公司办公室我们有如下各方:

I/ BÊN CHO THUÊ LẠI ĐẤT: (Sau đây gọi tắt là Bên A)

土地租出方 (如下简称为甲方)

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAPELLA BẮC GIANG

北江 CAPELLA 投资有限公司

Địa chỉ	CCN Nham Sơn – Yên Lư, thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.	
地址	北江省, 安永县, 岩边镇, 岩山-安禄工业组	
Đại diện	Ông BÙI THỌ KHANG	Chức vụ: Giám Đốc
代表人	裴寿康先生	职务: 经理
Điện thoại	(84) 983670928	Email: hadtt.cpl@gmail.com
电话	(84) 983670928	
Tài khoản số	(VND) 0511104882007	
账号	(VND) 0511104882007	
Tại	Ngân hàng thương mại cổ phần Quân Đội, Chi nhánh Điện Biên Phủ.	
在	军队股份贸易银行, DIEN BIEN PHU 分支银行。	
Chủ TK	Công ty TNHH đầu tư Capella Bắc Giang.	
账号主管	北江 Capella 投资有限公司	
Mã số thuế	2400831683	
税号	2400831683	

II/ BÊN THUÊ LẠI ĐẤT: (Sau đây gọi tắt là Bên B)

租赁土地方 (以下简称为乙方)

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ LIANGZE VIỆT NAM

LIANGZE VIETNAM TECHNOLOGY COMPANY LIMITED

Địa chỉ	Một phần Lô CN-01, CCN Nham Sơn – Yên Lư, thị trấn Nham Biền, Huyện Yên Dũng, Tỉnh Bắc Giang, Việt Nam.	
地址	北江省, 安永县, 岩山社, 岩山-安禄工业组, CN -01	
Đại diện	Ông HUANG JIAN BO	Chức vụ: Giám đốc
代表	HUANG JIAN BO 先生	职务: 经理
Điện thoại	0981836305	Email: hjb186@126.com

Hai Bên thỏa thuận ký Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng và thuê lại đất (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”)

hoặc “**Hợp đồng Thuê lại**” với các điều kiện và điều khoản sau đây:

双方将按照如下条件和条款来进行签约租赁建设基础和土地的备忘录（以下简称为“备忘录”）

MỤC A: THUÊ CƠ SỞ HẠ TẦNG

甲目：租赁建设基础

Điều 1: Đối tượng thuê

第一条：租赁对象

Bên A đồng ý cho Bên B thuê một khu đất và cơ sở hạ tầng kèm theo (sau đây được gọi là “Cơ sở hạ tầng”) tại Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư, thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang để Bên B sử dụng vào mục đích xây dựng nhà máy sản xuất, kinh doanh trên Lô đất thuê có diện tích khoảng **7.781m²** mà Bên B thuê lại của Bên A được nêu trong Mục B của Hợp đồng này (sau đây được gọi là “Lô đất thuê”).

甲方同意向乙方出租位于北江省的岩山-安陆工业组内的建设基础（以下简称为：建设基础），以服务乙方利用本协议第 B 章（Chapter B）中记述的位于岩山-安陆工业组内约 **7,781** 平方米的土地进行生产和商务活动。（以下称之为：租赁的土地）

Điều 2: Tiền thuê cơ sở hạ tầng, phí quản lý và bảo dưỡng Cụm Công nghiệp

第二条：租赁建设基础租金，工业区保养和管理费

2.1 Giá tiền thuê cơ sở hạ tầng (tính theo diện tích đất mà Bên A cho Bên B thuê lại) áp dụng trong suốt thời gian thuê là **2.305.000 VNĐ/m²**, tương đương với **96.5 USD/m²** (chưa bao gồm VAT). Tổng số tiền thuê cơ sở hạ tầng trong suốt thời gian thuê là: **2.305.000 VNĐ/m² x 7.781 m² = 17.935.205.000 VNĐ**. Thuế VAT là: **1.793.520.500 VNĐ**. Tổng tiền thuê cơ sở hạ tầng bao gồm VAT là: **19.728.725.500 VNĐ** (Mười chín tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm đồng chẵn). Trường hợp diện tích đất chính xác của khu đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ít hơn hoặc nhiều hơn **7.781 m²**, thì số tiền thuê cơ sở hạ tầng qui định trong Điều 2.1 này sẽ được điều chỉnh theo số diện tích đất chính xác, được xác định trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) do cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bắc Giang cấp cho Bên B.

基础设施出租租金（根据甲方转租给乙方的土地面积计算）适用于整个租用期间，其单价为：**2,305,000 越南盾/平方米** 相当于 **96.5 美元/平方米**（未含增值税）。整个租用期间的总租金为：**2,305,000 越南盾/平方米 x 7,781 平方米 = 17,935,205,000 越南盾**。增值税是：**1,793,520,500 越南盾**。包含增值税在内的基础设施总租金为：**19,728,725,500 VND**。租用土地的最终确定面积将以正式的土地使權證書（红本）上的记载為準。不管大于还是小于 7,781 平方米，都将被做相应的调整。

2.2 Ngoài tiền thuê cơ sở hạ tầng, Bên B còn phải trả cho Bên A phí quản lý, bảo dưỡng hạ tầng Cụm công nghiệp (tính theo diện tích đất mà Bên A cho Bên B thuê lại) với đơn giá tại thời điểm hiện tại là số tiền Việt Nam đồng, tương đương với **14.000 VNĐ/m²/năm** (khoản phí này chưa bao gồm VAT). Bên B sẽ thanh toán khoản phí này cho Bên A vào mười lăm (15) ngày đầu tiên của tháng 01 hàng năm; Phí quản lý, bảo dưỡng hạ tầng Cụm công nghiệp có thể được điều chỉnh theo chu kỳ hai (02) năm một lần với mỗi lần điều chỉnh không quá +/-15% của giá kỳ trước liền kề. Phí quản lý và bảo dưỡng hạ tầng Cụm công nghiệp được tính từ ngày Bên A bàn giao Lô đất thuê cho Bên B thể hiện trên Biên bản bàn giao đất.

除了基础设施的租金之外，乙方还需向甲方缴纳工业群基础设施保养及管理费用（根据甲方转租给乙方的土地面积计算），现行的单价为 14,000 越南盾/平方米/年（未含增值税）。乙方将在每年一月前十五（15）天向甲方支付此费用。工业群基础设施保养管理费将以每两（02）年一次调整，每次调整的幅度不能超过前一期价格的+/-15%。工业群基础设施保养管理费将从土地移交备忘录记载甲方把租赁土地移交给乙方的日期起计算。

Điều 3: Phương thức thanh toán

第三条：付款方式

3.1. Thực hiện Hợp đồng thuê lại đất này, Ông Huang Jian Bo- Chủ sở hữu của bên B đã đặt cọc cho Bên A tiền thuê lại đất, cụ thể là: **9.323.329.995 đồng** (Chín tỷ ba trăm hai mươi ba triệu ba trăm hai mươi chín nghìn chín trăm chín mươi lăm đồng) tương đương với khoảng 50% tổng giá trị tiền thuê cơ sở hạ tầng và thuê lại đất. Khoản tiền đặt cọc này sẽ trừ vào tổng số tiền thuê lại đất mà Bên B phải thanh toán cho Bên A.
实现本租赁土地合约, Huang Jian Bo 先生是乙方的投资者已经支付给甲方租赁土地定金, 具体是: **9,323,329,995.VND**.

3.2. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng thuê lại đất này, Bên B thanh toán cho Bên A số tiền thuê cơ sở hạ tầng, cụ thể là **4.486.777.855 VND** (Bốn tỷ bốn trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm năm mươi lăm đồng) (đã bao gồm thuế VAT).

从双方签署正式合同之日起 15 天内, 乙方支付给甲方基础设施租金为: **4,486,777,855 越南盾**(已包含增值税)。

Bên A sẽ Xuất hóa đơn VAT của số tiền thuê cơ sở hạ tầng và thuê lại đất mà Bên B đã thanh toán cho Bên A.

甲方将开给乙方已支付基础设施及土地租金的增值税发票。

3.3 Trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A nhận được khoản tiền thanh toán như qui định tại Điều 3.2 từ Bên B, Bên A sẽ bàn giao Lô đất thuê đã được san lấp cho Bên B. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên A bàn giao Lô đất thuê cho Bên B thể hiện trên Biên bản bàn giao Lô đất thuê, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A số tiền thuê lại đất còn lại khoảng 30% tổng tiền thuê cơ sở hạ tầng, cụ thể là **5.918.617.650 VND** (Năm tỷ chín trăm mười tám triệu sáu trăm mười bảy nghìn sáu trăm năm mươi đồng).

Bên A sẽ xuất Hóa đơn VAT của số tiền thuê cơ sở hạ tầng và thuê lại đất Bên B thanh toán cho Bên A.

从甲方收到乙方支付第 3.2 条规定的款项之日起 10 天内甲方将把平整好的土地交给乙方使用。从甲方把租赁土地移交给乙方之日（如移交备忘录所记载）起 15 天内, 乙方向甲方支付基础设施总租金的 30%, 其金额为: **5,918,617,650 越南盾**。

甲方将开给乙方已支付基础设施及土地租金的增值税发票。

3.4 Nếu Bên B không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cơ sở hạ tầng theo qui định tại Điều 3 mà không có giải thích hợp lý bằng văn bản được Bên A chấp thuận, thì Bên B phải thanh toán cho Bên A tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là 1,0%/ tháng tính trên toàn bộ số tiền chậm thanh toán cho khoảng thời gian chậm thanh toán. Thời gian chậm thanh toán tối đa là 02 tháng. Nếu quá thời hạn 02 tháng trên Bên B vẫn không thanh toán đủ cho Bên A mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A, Bên A có quyền thu hồi lô đất cho Bên B thuê lại cùng cơ sở hạ tầng và Bên B coi như từ bỏ hết quyền lợi của mình, bao gồm cả khoản tiền đã đặt cọc hoặc/và thanh toán cho Bên A.

若乙方不按照第三条的规定来支付土地租金的义务并没有合理理由通知给甲方同意则乙方按照 1,0%/ 月算在全部迟缓付款的金额上乘以迟缓付款时间支付给甲方迟缓利息。迟缓付款的时间最多是 2 个月。若超过 2 个月乙方还不能付款给甲方并也得不到甲方以书面形式通知同意的场合上，甲方有权利收回土地和乙方放弃自己所有的权力包括所已支付给甲方的定金和土地租金。

- 3.5 Nếu Bên A không thực hiện việc ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức sau khi Bên B đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và không thực hiện đúng nghĩa vụ bàn giao Lô đất thuê cho Bên B theo qui định tại Khoản 3.2 của Điều 3 mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên B, thì Bên A phải thanh toán cho Bên B tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là 1,0%/ tháng tính trên toàn bộ số tiền Bên B đã đặt cọc/thanh toán cho Bên A cho khoảng thời gian chậm bàn giao theo tiến độ thỏa thuận. Thời gian chậm bàn giao so với tiến độ thỏa thuận tối đa là 02 tháng. Nếu quá thời hạn 02 tháng trên Bên A vẫn không bàn giao được Lô đất thuê cho Bên B mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên B, Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu Bên A trả lại Bên B khoản tiền Bên B đã đặt cọc/thanh toán cùng lãi suất 1,0%/tháng tính đến thời điểm Bên A trả lại tiền cho Bên B.

乙方得到签发投资许可证之后若甲方不针对第三条 3.3 款项规定来实现签约正式阻力土地合同和把土地交给乙方使用的义务的事项并没有得到乙方以书面形式同意的情况上则甲方按照 1,0%/ 月算在全部乙方支付给甲方的土地租金上乘以迟缓交接土地的时间来支付迟缓付款利息给乙方。如果土地交接的时间超过 2 个月的时间还不能交地给乙方并甲方没有收到乙方以书面形式同意情况下，乙方有权利单方停止租赁土地合同和要求甲方退回给乙方所有定金/已支付给甲方的土地租金以及算到甲方支付所有款项给乙方的时间来算的 1,0%利息。

MỤC B: THUÊ LẠI ĐẤT

乙目：土地租金

Điều 4: Vị trí diện tích và mục đích khu đất thuê

第四条：土地租金位置，面积和租赁目的

- 4.1 Bên A đồng ý cho Bên B thuê lại khoảng **7.781m²** đất tại Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang để sử dụng vào mục đích Xây dựng văn phòng và nhà xưởng sản xuất phù hợp với Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan có thẩm quyền cấp cho Bên B. Số diện tích đất chính Xác được Xác định trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) do cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bắc Giang cấp cho Bên B.

甲方同意给乙方租赁北江省，安勇县，岩山-安卢工业群約 **7,781** 平方米 土地来使用于建设办公室和厂房，其目的符合北江省相关部门签发给乙方投资许可证的内容。准确土地面积将由北江省的相关部门签发给乙方的土地使用证（红本）来确定。

- 4.2 Vị trí khu đất Bên B thuê lại một phần Lô đất **CN-01** (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL361038 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang ký ngày 19/5/2023) được Xác định trong bản vẽ trích sao lô đất đính kèm theo Biên bản thỏa thuận này.

乙方租赁的土地位置是按照本备忘录上的土地平面图之 **CN-01** 一部分(根据北江省财源环境所于 2023 年 5 月 19 日签发 DL361038 土地使用确认证)。

Điều 5: Tiền thuê đất trả cho Nhà nước

第 5 条: 付给国家的原始土地税

- 5.1 Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A tiền thuê đất (thô) với mức giá theo qui định của tỉnh Bắc Giang áp dụng đối với Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư để Bên A nộp cho tỉnh Bắc Giang. Bên B được miễn tiền thuê đất (nếu có) theo qui định của tỉnh Bắc Giang áp dụng chung cho Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư.

乙方有责任按照北江省采用于岩山-安陆工业组的规定原始土地税金额来支付给甲方原始土地税以甲方缴纳给北江省。乙方按照北江省采用于岩山-安陆工业组规定得到原始土地免税（若有）。

Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán tiền thuê đất (thô) cho Bên A hằng năm theo thông báo nộp tiền của Bên A.

付款方式: 乙方按照甲方的每年通知来支付土地税给甲方。

- 5.2. Tiền thuê đất phi nông nghiệp: Bên B có trách nhiệm nộp tiền thuê đất phi nông nghiệp (nếu có) cho Nhà nước cho phần diện tích đất Bên B thuê lại tại Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư.

非农业土地税: 乙方有责任缴纳给国家租赁在岩山-安陆工业组的乙方租赁土地面积的非农业土地税（若有）。

Điều 6: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

第 6 条: 土地使用确认正

- 6.1 Bên A có trách nhiệm làm các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) cho Bên B. Bên B chỉ được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã thanh toán đủ 100% tổng số tiền thuê cơ sở hạ tầng theo qui định của Biên bản thỏa thuận này cho Bên A.

甲方有责任给乙方办理申请土地使用确认正（红皮书）的手续。当乙方按照本备忘录规定来支付 100% 土地租金给甲方之后乙方才能收到土地使用确认正（红皮书）。

- 6.2 Bên A có trách nhiệm xin và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Bên A bàn giao đất cho Bên B và Bên B đã gửi cho Bên A bộ hồ sơ giấy tờ Xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu trong thời gian 03 tháng kể từ ngày Bên A bàn giao đất cho Bên B và Bên B đã gửi cho Bên A bộ hồ sơ giấy tờ Xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Bên A không Xin cấp phép được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) thì Bên A thanh toán cho Bên B lãi suất 2%/tháng tính trên toàn bộ số tiền Bên B đã trả cho Bên A (tính trên toàn bộ thời gian bị chậm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Thời gian giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm nhất không dài hơn 03 tháng.

从甲方把土地交给乙方和乙方已经把申请土地使用证的资料、文件交给甲方之日起在 3 个月内甲方有责任申请并交给乙方土地使用证，如甲方 6 个月内不能交给乙方土地使用证则甲方每月向乙方支付 2% 的利息，以乙方已给甲方支付的全部金额计算率（自延期之日起，计至实际交付土地使用证止），延迟交付土地使用证的时间最长不超过 3 个月。

MỤC C: CÁC QUI ĐỊNH CHUNG

C 目：各共同规定

Điều 7: Thời hạn thuê cơ sở hạ tầng và thuê lại đất

第 7 条：租赁建设基础和土地的时限

Thời hạn thuê cơ sở hạ tầng và thuê lại đất sẽ được tính từ ngày Bên A bàn giao Lô đất thuê cho Bên B thể hiện trên Biên bản bàn giao đất và hết hạn vào năm 2068, vào ngày hết hạn quyền sử dụng đất của Bên A đối với Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư theo qui định.

租赁建设基础和土地的时限将按照甲方把土地交给乙方使用体现在土地交接协议书上之日起来计算和将在 2068 年到期。

Điều 8: Thời điểm tính tiền thuê cơ sở hạ tầng, tiền thuê đất, phí quản lý, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư và thời hạn bàn giao đất.

第 8 条： 计算租赁岩山-安陆工业组的建设基础，土地，工业区管理费的时间和交地时限。

8.1 Tiền thuê cơ sở hạ tầng, tiền thuê đất được tính từ ngày Bên A bàn giao Lô đất thuê cho Bên B thể hiện trên Biên bản bàn giao đất.

租赁建设基础，土地租金将按照甲方把土地交给乙体现在土地交接协议书上之日起来计算。

8.2 Toàn bộ khu đất thuê lại, sau khi đã được san lấp sẽ được Bên A bàn giao cho Bên B theo khoản 3.3 điều 3 của Biên bản thỏa thuận này.

按照本租赁土地协议书第 3 条 3.3 款规定，将把全部土地面积凭证好之后交给乙方使用。

Điều 9: Các qui định khác liên quan đến thanh toán

第 9 条：各个相关付款规定

9.1 Qui định về chậm thanh toán: Trường hợp Bên B không thực hiện đúng các qui định về thanh toán các khoản tiền khác ngoài tiền thuê cơ sở hạ tầng theo qui định của Biên bản thỏa thuận này cho Bên A như tiền thuê đất trả cho Nhà nước, phí quản lý, bảo dưỡng hạ tầng Cụm công nghiệp, ... thì Bên B phải thanh toán cho Bên A tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là 1,0%/tháng tính trên toàn bộ số tiền chậm thanh toán cho khoảng thời gian chậm thanh toán. Nếu quá thời hạn 02 tháng kể từ ngày phải thanh toán mà Bên B vẫn không thanh toán đầy đủ các khoản tiền cho Bên A (bao gồm cả gốc và lãi chậm trả), Bên A có quyền ngừng cung cấp các dịch vụ hạ tầng cho Bên B cho đến khi Bên B thanh toán đủ cho Bên A.

迟缓付款的规定：除了本备忘录规定的土地租金之外若在乙方不针对付款规定来支付原始土地税，工业区管理费的情况下则乙方应以 1,0%/月利息算在全部迟缓支付的金额算在迟缓付款的时间上支付给甲方迟缓利息。若从该付款时间之日起超过 2 个月时间乙方还不能付款给甲方（包括本钱和利息）甲方有权利停止提供建设基础的服务。

9.2 **Hóa đơn Giá trị gia tăng (VAT):** Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A tiền thuế VAT theo qui định. Bên A sẽ xuất hoá đơn VAT cho Bên B cho từng đợt thanh toán tiền thuê cơ sở hạ tầng, tiền phí quản lý và bảo dưỡng hạ tầng Cụm công nghiệp ... sau khi nhận được đủ tiền thanh toán của Bên B.

增值税发票(VAT): 乙方有责任按照规定来支付给甲方增值税(VAT)。甲方收到乙方付款的建设基础金额, 工业区管理费之后提供给乙方每一次付款建设基础, 工业区管理费的增值税发票。

- 9.3. Phương thức thanh toán tiền thuê cơ sở hạ tầng, tiền thuê lại đất và các khoản tiền khác: Bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên A **tại Ngân hàng**

建设基础, 租赁土地和其他款项的付款方式: 转款到甲方的银行账号

Tài khoản số : (VND) 0511104882007

账号 : (VND) 0511104882007

Tại : Ngân hàng thương mại cổ phần Quân Đội, Chi nhánh Điện Biên Phủ.

在 : 军队股份贸易银行, DIEN BIEN PHU 分支银行。

Chủ TK : Công ty TNHH đầu tư Capella Bắc Giang.

账号主管: 北江 Capella 投资有限公司

Điều 10: Quyền lợi và trách nhiệm của các Bên

第 10 条: 各方的权利和责任

10.1 Quyền lợi và trách nhiệm của Bên A:

10.1 甲方的权利和责任:

- 10.1.1. Bàn giao mặt bằng của khu đất cho bên B theo đúng vị trí như đã nêu tại sơ đồ kèm theo Biên bản thỏa thuận này ngay sau khi bên A nhận được đủ số tiền thanh toán của bên B như đã nêu tại điều 3.2 điều 3 của Biên bản thỏa thuận này.

当甲方按照本备忘录的第 3 条 3.2 款规定收到乙方的付款金额之后甲方将按照本备忘录的平面图来准时把平整土地交给乙方。

- 10.1.2. Chịu trách nhiệm về tính pháp lý của toàn bộ diện tích đất cho thuê và cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến khu đất nói riêng và Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư nói chung để bên B có thể lập dự án đầu tư.

甲方对于给乙方租赁的全部土地面积负责法律责任和提供给乙方租赁土地以及岩山-安陆工业组的资料让乙方办理投资许可证。

- 10.1.3. Bên A cam kết tôn trọng các công trình xây dựng của Bên B trên Lô đất thuê với điều kiện Bên B sử dụng lô đất theo qui định của Luật Đất đai của Việt Nam và các Luật hiện hành khác của Việt Nam và việc xây dựng của Bên B trên lô đất thuê lại tuân thủ theo thiết kế cơ sở đã được các cơ quan chức năng phê duyệt.

当乙方按照越南土地法规定和越南其他先行规定并乙方遵守相关机关批准的基础建设设计来建设时甲方保证尊重乙方建设在土地上的建设工程。

- 10.1.4. Bên A có trách nhiệm cung cấp, bảo dưỡng, bảo trì hạ tầng Cụm công nghiệp (đường, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống chiếu sáng, cây xanh, ...) theo qui định của Pháp luật và các cơ quan chức năng.

甲方按照法律和相关机关规定有责任提供, 保养工业组的建设基础(道路, 派雨水, 污水系统, 照明电, 绿地, ...)

10.1.5. Phối hợp với Đơn vị quản lý ngành điện của Nhà nước để cấp điện đến Lô đất Bên B thuê lại. Bên B sẽ thanh toán tiền điện với Đơn vị quản lý ngành điện mà Bên B trực tiếp ký Hợp đồng cung cấp điện. Giá điện được tính theo giá qui định chung của Đơn vị quản lý ngành điện.

配合与国家电力管理单位来提供到乙方租赁土地围墙外。乙方将直接支付电费给电力公司。电费将按照电力公司归档的价格来算。

10.1.6 Phối hợp với Đơn vị cấp nước sạch để đảm bảo cấp nước sạch và đồng hồ đo nước đến tường rào Lô đất Bên B thuê lại. Giá nước sạch được tính theo giá qui định chung áp dụng trong Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư. Bên B sẽ thanh toán phí sử dụng nước sạch cho Đơn vị cấp nước theo Hợp đồng cung ứng nước sạch do Bên B ký trực tiếp với Đơn vị cung cấp nước sạch. Khối lượng nước sạch Bên B sử dụng hàng tháng được tính theo đồng hồ đo nước.

配合与供水单位保证提供清水和水表到乙方租赁土地围墙外。水费将根据供水单位对工业园的用水费用标准而计算。乙方将需要每月向纯净水供应单位支付水费。乙方的用水数量将用水表衡量。

10.1.7. Xử lý nước thải: Bên B phải tự xử lý toàn bộ nước thải từ quá trình sản xuất, sinh hoạt của Bên B đạt tối thiểu mức B theo QCVN-40/2011 trước khi xả thải vào hệ thống nước thải chung của Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư. Bên A sẽ chịu trách nhiệm xử lý tiếp để đạt tiêu chuẩn mức A theo QCVN-40/2011. Bên B phải thanh toán phí xử lý nước thải cho Bên A theo giá xử lý nước thải quy định tại Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư. Khối lượng nước thải được tính bằng 80% lượng nước sạch Bên B sử dụng mỗi tháng. Nội dung chi tiết về việc xử lý nước thải giữa hai Bên sẽ được quy định cụ thể trong Hợp đồng dịch vụ xử lý nước thải.

处理污水: 乙方排水到岩山安陆工业组之前应该自己处理乙方的生产和生活污水达到 QCVN-40/2011 规定的 B 级。甲方有责任继续处理污水达到 QCVN-40/2011 规定的 A 级。乙方按照岩山安陆工业组规定污水处理价格支付给甲方的污水处理费。污水量将按照乙方每个月使用水量的 80%。双方的处理污水详细内容将被规定在污水处理服务合同内。

10.1.8 Hệ thống giao thông: Bên A có trách nhiệm hoàn thiện hệ thống giao thông trong Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư, bao gồm đường kết nối đến tường rào Lô đất thuê. Các trục đường chính, đường nhánh và hệ thống đèn chiếu sáng sẽ được lắp đặt theo đúng quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt của Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư.

交通系统: 甲方有责任完善岩山安陆工业组内的交通系统, 包括租赁土地围墙外的内部道路。工业区的主要道路, 分路和照明电将按照岩山安陆工业组已得到批准的规划, 设计来安装。

10.2. Quyền lợi và trách nhiệm của Bên B:

10.2. 乙方的权利和责任

10.2.1. Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A và các bên khác các loại phí như Tiền thuê cơ sở hạ tầng, tiền thuê đất, Phí quản lý Cụm công nghiệp, phí nước sạch cho sinh hoạt và sản xuất, phí xử lý nước thải, tiền điện theo đúng nội dung quy định trong Hợp đồng này.

乙方有责任根据本租赁土地合同规定支付给甲方和其他提供工业区服务费具体是: 租赁土地租金, 原始土地税, 工业区管理费, 电费, 水费, 污水费等

10.2.2. Bên B có trách nhiệm thực hiện dự án theo tiến độ đã cam kết tại Phụ lục 3 đính kèm Biên bản này.

乙方有责任按照本租赁土地意向书 3 号附录的投资项目进度来执行。

Trong trường hợp Bên B không đưa lô đất thuê lại vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ sử dụng đất đã cam kết, Bên B phải có văn bản giải trình lý do và đưa ra tiến độ gia hạn phù hợp của dự án đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh theo đúng tiến độ đã cam kết, được các cơ quan liên quan phê duyệt, cấp phép.

在乙方不按照实现项目进度来把租赁土地使用，建设厂房或按照使用土地进度迟缓实现的情况下乙方必须提出解释迟缓理由并提出符合投资项目加期进度的文件保证按照相关机关批准，签发的投资项目之进度来实现生产经营活动。

- 10.2.3. Bên B có trách nhiệm xử lý toàn bộ nước thải từ quá trình sản xuất, sinh hoạt của mình đảm bảo đạt tối thiểu mức B theo bảng tiêu chuẩn nước thải qui định tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này (tham khảo QCVN-40/2011) trước khi xả thải vào hệ thống nước thải chung của Cụm công nghiệp Nham Sơn - Yên Lư và thanh toán cho đơn vị vận hành nhà máy xử lý nước thải tiền phí xử lý từ mức B lên mức tiêu chuẩn đảm bảo xả thải ra ngoài môi trường theo mức qui định chung của Cụm công nghiệp Nham Sơn - Yên Lư. Bên B có trách nhiệm xử lý khí thải từ quá trình sản xuất đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường.

乙方有责任把生活和生产污水排出岩山工业区污水系统之前处理所有自己的生活污水和生产污水保证达到本租赁土地合同的 2 号附录的污水标准规定 B 级（QCVN-40/2011）并支付给处理污水单位每个月的污水处理数量。乙方有责任把生产排出来的废气保证不影响到周边的环境。

- 10.2.4. Bên B có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích, tuân thủ đúng các qui định về xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy và không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.

乙方有责任针对目的来使用土地，遵守各个建设，环保，消防的规定和不得损害到周围使用土地其他使用土地单位的合法权利和利益。

- 10.2.5. Bên B có trách nhiệm tuân thủ các qui định của Nhà nước, qui định về quản lý của Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư.

乙方有责任遵守国家各规定，岩山-安陆工业组的管理规定。

- 10.2.6. Thực hiện đúng và đủ các nội dung đã thỏa thuận trong Biên bản thỏa thuận này.

针对本备忘录的所有内容来充足实现。

Điều 11: Chấm dứt Hợp đồng

第 11 条：合同终止

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong trường hợp xảy ra bất kỳ sự kiện nào sau đây:

本租赁土地合同将在发生任何事件的场合下:

- (i) Theo thỏa thuận giữa các Bên;
根据双方的协商;
- (ii) Thời hạn Cho Thuê lại chấm dứt theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này mà hai Bên không có thỏa thuận nào về việc gia hạn.

根据本租赁土地合同第 7 条规定的租赁土地期限终止并双方没有加期的协商。

Điều 12: Luật điều chỉnh; Giải quyết tranh chấp

第 12 条：调整，解决争执法

12.1 Hợp đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
本租赁土地合同按照越南法律来调整和解释。

12.2. Bên A và Bên B cam kết thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng Thuê lại này, nếu có phát sinh tranh chấp Bên A và Bên B sẽ cùng nhau hòa giải và giải quyết trên tinh thần hợp tác và hai Bên cùng có lợi. Trường hợp, hòa giải không thành thì vụ việc sẽ được giải quyết tại Tòa án Nhân dân cấp có thẩm quyền tỉnh Bắc Giang.
甲方和乙方保证实现各个双方协商的条款内容。在实现租赁土地合同过程中，若发生任何争执甲方和乙方将按照合作和双方有利的情深上来解决问题。和解不成的场合上事情将在北江省人民法院来解决。

Điều 13: Chuyển giao

第 13 条：转交

Trong trường hợp Bên B bị chia tách, sáp nhập, hợp nhất hoặc Bên B chuyển nhượng dự án đầu tư của mình tại Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư cho bất kỳ cá nhân hoặc bên nào khác, bên kế thừa của Bên B sẽ phải chịu trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên B được quy định tại Hợp đồng này. Chi phí liên quan đến việc chuyển giao (nếu có) theo quy định của pháp luật sẽ được Bên B hoặc Bên kế thừa của Bên B thanh toán. Ngoài ra thu nhập kinh tế trong việc chuyển giao (nếu có) sẽ thuộc về Bên B.

如果乙方被分割，合并或乙方把自己在岩山安陆工业区的投资项目转让给任何个人或单位，乙方的继承者将接受乙方的本合同所有权利和义务。转交费用（诺有）由乙方或乙方的继承者支付。

Trong trường hợp Bên A bị chia tách, sáp nhập, hoặc hợp nhất hoặc Bên A chuyển nhượng dự án Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư cho bất kỳ cá nhân hoặc bên nào khác, bên kế thừa của Bên A sẽ phải chịu trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A được quy định tại Hợp đồng này. Chi phí liên quan đến việc chuyển giao (nếu có) theo quy định của pháp luật sẽ được Bên A hoặc Bên kế thừa của Bên A thanh toán.

如果甲方被分割，合并或甲方把自己在岩山安陆工业区的投资项目转让给任何个人或单位，甲方的继承者将接受甲方的本合同所有权利和义务。转交费用（诺有）由甲方或甲方的继承者支付。

Điều 14: Các cam kết khác

第 14 条：其他规定

14.1. Hai Bên A và Bên B cam kết rằng Bên B chỉ được đưa nhà máy đi vào hoạt động, vận hành sản xuất kinh doanh khi các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường, nhà máy xử lý nước thải của Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư và hệ thống xử lý nước thải của Bên B xây dựng hoàn thiện, kết nối vào hệ thống thu gom xử lý nước thải chung của Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư và đi vào hoạt động chính thức.

甲方和乙方保证当岩山安陆工业区的环保设施基础工程，污水处理厂和乙方的污水处理厂建设完成，链接到岩山工业区污水处理系统并正式进入正常活动时乙方才能进行进入生产，经营。

14.2 Sửa đổi Hợp đồng. Không có bất kỳ điều chỉnh, thay đổi và sửa đổi nào đối với Hợp đồng thuê

lại này sẽ có hiệu lực ràng buộc đối với Bên A và Bên B, trừ khi được thực hiện với sự đồng ý rõ ràng bằng văn bản và được ký kết bởi người quản lý hoặc đại diện được ủy quyền hợp lệ của mỗi Bên trong Hợp đồng này.


合同变更: 对于本租赁土地合同没有任何调整, 变更和更改对甲乙双方的约束力除非经明确的书面同意并由本协议中的每一方的管理者或适当授权的代表签署否则均应如此。

14.3. Hợp đồng Thuê lại này được lập thành 8 bản gốc. Mỗi Bên giữ ba (3) bản gốc để lưu, các bản còn lại gửi các cơ quan chức năng liên quan.

本土地合同以做成 8 份正本, 从双方签约生效。每方逗留 3 份正本, 剩余给其他相关机关。

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, các bên đã ký Hợp đồng Thuê lại này, Hợp đồng thi hành từ ngày ghi tại câu đầu tiên của Hợp đồng này.

尉实现平等, 双方已签署了本分合同, 该合同自本协议第一句中规定的日期起生效。

ĐẠI DIỆN BÊN A
Giám đốc

BÙI THỌ KHANG

ĐẠI DIỆN BÊN B
Giám đốc

HUANG JIAN BO

Phụ lục 2/2 号附录

Giá trị thông số ô nhiễm của nước thải công nghiệp
Quy định trong Cụm công nghiệp Nham Sơn – Yên Lư
岩山-安陆工业区的工业污水污染数据价值表

TT	Thông số/数据	Đơn vị/单位	Giá trị C/C 级
----	-------------	-----------	---------------

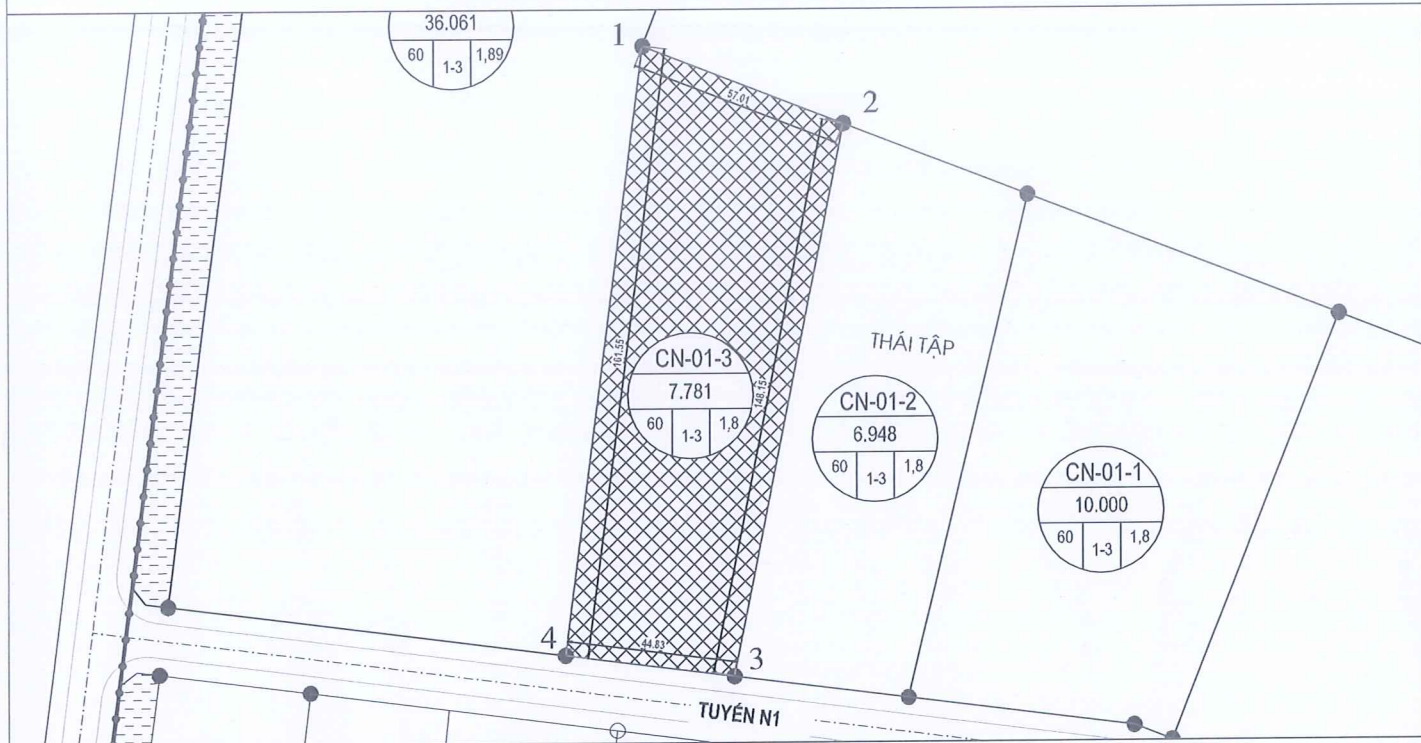
			A	B
1	Nhiệt độ/温度	oC	40	40
2	Màu/颜色	Pt/Co	50	150
3	pH	-	6 đến 9	5,5 đến 9
4	BOD5 (20°C)	mg/l	30	50
5	COD	mg/l	75	150
6	Chất rắn lơ lửng/浮固体	mg/l	50	100
7	Asen/砷	mg/l	0,05	0,1
8	Thủy ngân/汞	mg/l	0,005	0,01
9	Chì/铅	mg/l	0,1	0,5
10	Cadimi/ 卡迪米	mg/l	0,05	0,1
11	Crom (VI)/铬(VI)	mg/l	0,05	0,1
12	Crom (III)/ 铬(III)	mg/l	0,2	1
13	Đồng/铜	mg/l	2	2
14	Kẽm/锌	mg/l	3	3
15	Niken/镍	mg/l	0,2	0,5
16	Mangan/锰	mg/l	0,5	1
17	Sắt/铁	mg/l	1	5
18	Tổng xianua/总氰化物	mg/l	0,07	0,1
19	Tổng phenol/总苯酚	mg/l	0,1	0,5
20	Tổng dầu mỡ khoáng/总矿物油	mg/l	5	10
21	Sunfua/硫	mg/l	0,2	0,5
22	Florua/氟化物	mg/l	5	10
23	Amoni (tính theo N)/铵盐	mg/l	5	10
24	Tổng nitơ/总氮	mg/l	20	40
25	Tổng photpho (tính theo P)/ 总磷 (根据 P 计算)	mg/l	4	6
26	Clorua (không áp dụng khi xả vào nguồn nước mặn, nước lợ)/氯化物 (排入盐水, 微咸水时不适用)	mg/l	500	500
27	Clo dư/余氯	mg/l	1	2
28	Tổng hoá chất bảo vệ thực vật clo hữu cơ 总有机氯农药化学品	mg/l	0,05	0,1
29	Tổng hoá chất bảo vệ thực vật photpho hữu cơ/总有 机磷农药	mg/l	0,3	1
30	Tổng PCB/总 PCB	mg/l	0,003	0,01
31	Coliform/ Coliform	vi khuẩn/100ml	3000	5000
32	Tổng hoạt độ phóng xạ α / 总放射性 α	Bq/l	0,1	0,1
33	Tổng hoạt độ phóng xạ β /总放射性 β	Bq/l	1,0	1,0

CỤM CÔNG NGHIỆP NHAM SƠN - YÊN LƯU

ĐỊA ĐIỂM: THỊ TRẤN NHAM BIỂN VÀ XÃ YÊN LƯU, HUYỆN YÊN DŨNG, TỈNH BẮC GIANG

MẶT BẰNG MỘT PHẦN LÔ ĐẤT CN-01, LÔ CN-01-3 DIỆN TÍCH: 7.781 M²

(THEO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT SỐ DB418094 DO SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH BẮC GIANG CẤP NGÀY 14/06/2021)



VỊ TRÍ LÔ ĐẤT TRÊN TỔNG MẶT BẰNG

VỊ TRÍ LÔ ĐẤT

