

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 14/HĐTD

Hà Nam, ngày 20 tháng 02 năm 2025

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ văn bản số 78/QHPTTND-PGD ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Cục Quy hoạch và Phát triển Tài nguyên đất - Bộ Tài nguyên và Môi Trường về việc trả lời Công văn số 3376/STN&MT-GĐĐGD ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam;

Căn cứ Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc cho Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, tại địa bàn các phường, xã: Tiên Nội, Yên Bắc, Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;

Căn cứ các văn bản của Cục Thuế tỉnh Hà Nam: Thông báo số 170/TB-CTHNA ngày 20 tháng 02 năm 2025 về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước; văn bản số 373/CTHNA-HKDCN ngày 19 tháng 02 năm 2025 về việc miễn tiền thuê đất của Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco, mã số thuế: 0104079036;

Hôm nay, ngày 20 tháng 02 năm 2025, tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam, chúng tôi gồm:

I. Bên cho thuê đất là UBND tỉnh Hà Nam:

Do ông: Phạm Chí Thống

Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam, làm đại diện.

Địa chỉ trụ sở: Đường Lê Công Thanh, phường Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

II. Bên thuê đất là Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco:

Do ông: Nguyễn Trần Tùng

Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco làm đại diện.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số tài khoản: 112002766789 tại Ngân hàng thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

III. Hai Bên thoả thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

Điều 1: Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất: 1.280.525 m² (*Bằng chữ: Một triệu hai trăm tám mươi nghìn năm trăm hai lăm mét vuông*), tại địa bàn các phường, xã: Tiên Nội, Yên Bắc, Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (*Trong đó: Tại phường Tiên Nội là 560.663 m²; tại phường Yên Bắc là 689.487 m²; tại xã Tiên Ngoại là 30.375 m²*).

Diện tích, cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch khu công nghiệp như sau:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng: 966.120 m²;
- Đất đường giao thông: 117.970 m²;
- Đất cây xanh chuyên dùng: 129.400 m²;
- Đất cây xanh, hành lang điện: 17.017 m²;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 834 m²;
- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: 21.171 m²;
- Đất khu dịch vụ: 28.013 m².

2. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích vị trí đã giải phóng mặt bằng số 104/TVT, tỷ lệ 1/2000 (*trên cơ sở bản vẽ đo đạc chính lý địa chính khu đất số 154/ĐDCL, ngày 16 tháng 12 năm 2023*) do Công ty cổ phần Trắc địa và Tài nguyên Môi trường Minh Châu lập ngày 06 tháng 7 năm 2024, đã được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nam kiểm tra, xác nhận ngày 10 tháng 7 năm 2024.

3. Thời hạn thuê đất: Đến ngày 20 tháng 11 năm 2073.

4. Mục đích sử dụng đất thuê: Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình theo quy định của pháp luật, Dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 20 tháng 11 năm 2023 và Chủ đầu tư Dự án quyết định phê duyệt Dự án.

Điều 2: Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Đơn giá thuê đất:

a. Đơn giá thuê đất đối với diện tích 28.013 m² đất khu dịch vụ là 9.000 đồng/m²/năm (*Chín nghìn đồng, một mét vuông, một năm*);

Đơn giá thuê đất nêu trên được ổn định trong 05 năm, kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2024 đến hết ngày 25 tháng 7 năm 2029. Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco có trách nhiệm nộp tiền thuê đất hằng năm theo Thông báo nộp tiền của cơ quan Thuế.

b. Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích 1.252.512 m² đất còn lại (*không phải là đất khu dịch vụ*) trong tổng số 1.280.525 m² đất thuê tại khoản 1 Điều 1 nêu trên: Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco có trách nhiệm nộp tiền thuê đất hằng năm theo Thông báo nộp tiền của cơ quan Thuế (*sau khi hết thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật*).

2. Thời gian tính tiền thuê đất như sau:

- Tiền thuê đất (đối với diện tích 28.013 m² đất khu dịch vụ) theo đơn giá thuê đất nêu tại điểm a khoản 1 Điều này được tính từ ngày 26 tháng 7 năm 2024 (ngày có Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh Hà Nam).

- Tiền thuê đất đối với diện tích 1.252.512 m² đất còn lại (không phải là đất khu dịch vụ) trong tổng số 1.280.525 m² đất thuê tại khoản 1 Điều 1 nêu trên: Thời điểm tính tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Văn bản số 373/CTHNA-HKDCN ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Cục Thuế tỉnh Hà Nam về việc miễn tiền thuê đất của Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco. Trước thời điểm hết thời hạn 06 tháng được miễn tiền thuê đất, Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco có trách nhiệm đi làm thủ tục để xác định và nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

3. Phương thức nộp tiền thuê đất: Nộp tiền thuê đất hằng năm, bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

4. Nơi nộp tiền thuê đất: Kho bạc Nhà nước tỉnh Hà Nam.

5. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

Điều 3: Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của các Bên

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện Hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho Bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi (chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê, ...) thì người sử dụng đất được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.

3. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 06 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng được tính đến ngày bàn giao mặt bằng.

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;

2. Do đề nghị của một Bên hoặc các Bên tham gia hợp đồng và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;

3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể theo quy định của pháp luật;

4. Bên thuê đất bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 6: Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7: Hai Bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm Hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Điều 8: Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản và gửi đến Cục Thuế tỉnh Hà Nam, Kho bạc Nhà nước tỉnh Hà Nam nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

BÊN THUÊ ĐẤT



BÊN CHO THUÊ ĐẤT



GIÁM ĐỐC

PHẠM CHÍ THỐNG

