

**CHỨNG THƯ VÀ BÁO CÁO
THUYẾT MINH KẾT QUẢ XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ TẠI
PHƯỜNG HIỆP HÒA, TP. BIÊN HÒA**

Ngày 01 tháng 07 năm 2025

(Bản dự thảo lần 2)

**CHỨNG THƯ VÀ BÁO CÁO
THUYẾT MINH KẾT QUẢ XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ TẠI
PHƯỜNG HIỆP HÒA, TP. BIÊN HÒA**

Ngày 01 tháng 07 năm 2025

(Bản dự thảo lần 2)

MỤC LỤC

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	1
1. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT	1
2. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT	1
3. CƠ SỞ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	2
4. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ	3
5. PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT	4
6. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT	4
BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT	7
1. KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ	7
2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT	7
3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT	7
4. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	8
4.1. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	8
4.2. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ	10
5. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ	12
5.1. VỊ TRÍ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ	12
5.2. VỊ TRÍ KHU ĐẤT THEO QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND TỈNH	13
6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT	15
6.1. VỀ THỊ TRƯỜNG KINH TẾ TẠI THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT	15
6.2. VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT	19
6.3. VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN - ĐẤT NÔNG NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT	19
6.4. VỀ THÔNG SỐ CỦA TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	19
7. THÔNG TIN ÁP DỤNG CHO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT	20
7.1. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO THUÊ ĐẤT	20
7.2. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	21

8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT	23
8.1. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO THUÊ ĐẤT	23
8.2. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	24
9. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO THUÊ ĐẤT	24
9.1. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: THÁNG 04/2025	26
9.2. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: THÁNG 12/2024	52
9.3. KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	70
10. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	71
10.1. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: THÁNG 12/2024	80
10.2. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: THÁNG 04/2025	84
10.3. KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	85
11. TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	86
12. THỜI HẠN HIỆU LỰC CỦA BÁO CÁO KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	87
13. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ	88
<i>PHỤ LỤC 1: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ HIỆN TRẠNG CỦA TÀI SẢN</i>	
<i>PHỤ LỤC 2: BIÊN BẢN KHẢO SÁT VÀ HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG</i>	
<i>PHỤ LỤC 3: GIÁ THUÊ VÀ TỶ LỆ TĂNG GIÁ TẠI CÁC TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI</i>	
<i>PHỤ LỤC 4: PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT TÍNH GỘP GIAI ĐOẠN THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 39/2025/QĐ-UBND NGÀY 30/06/2024 TẠI THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT THÁNG 04/2025</i>	
<i>PHỤ LỤC 5: PHƯƠNG ÁN ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ XÂY DỰNG THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 816/QĐ-BXD NGÀY 22/08/2024 TẠI THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT THÁNG 12/2024</i>	
<i>PHỤ LỤC 6: LÃI SUẤT CHO VAY</i>	
<i>PHỤ LỤC 7: HỢP ĐỒNG MUA BÁN CHUYỂN NHƯỢNG</i>	
<i>PHỤ LỤC 8: PHÁP LÝ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ</i>	
<i>PHỤ LỤC 9: MỘT SỐ QUYẾT ĐỊNH BỒI THƯỜNG</i>	
<i>PHỤ LỤC 10: TỔNG HỢP QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT ĐỐI VỚI LOẠI HÌNH TƯƠNG ĐỒNG</i>	

Số: 355/2025/DỰ THẢO/TMS.CER

TP. HCM, ngày 01 tháng 07 năm 2025.

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Hợp đồng số 02/2025/HĐ-ĐGD ngày 16/05/2025 Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty TNHH Tư vấn TMS về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

1. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Thời điểm xác định giá đất mục đích cho thuê đất:

- **Tháng 04/2025** (Căn cứ theo Quyết định 1176/QĐ-UBND ngày 15/04/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai);
- **Tháng 12/2024** (Căn cứ theo Quyết định 3967/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

Thời điểm xác định giá đất mục đích chuyển mục đích sử dụng đất:

- **Tháng 04/2025** (Căn cứ theo Quyết định 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai);

- Tháng 12/2024 (Căn cứ theo Quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

3. CƠ SỞ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

- Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 hàng 08 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 15 tháng 08 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;
- Quyết định số 3099/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi thông tin tên dự án tại Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 15/08/2024 và Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30/08/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 3967/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Thông báo số 58/HĐXD-QLKT ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa;
- Công văn số 2502/2025 ngày 25 tháng 02 năm 2025 của CTCP Tư vấn Xây dựng Thành Nam về việc cung cấp bảng thống kê tổng diện tích sản sử dụng của dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Bản trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 892/2025, tỷ lệ 1/1.000 ngày 11 tháng 04 năm 2025;
- Bản trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 893/2025, tỷ lệ 1/1.000 ngày 11 tháng 04 năm 2025;
- Công văn số 897/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 11 tháng 04 năm 2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai về việc thực hiện nội dung tại văn bản số 1333/STNMT-ĐĐ ngày 08/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Công văn số 15/2025/CV-VPG ngày 17 tháng 04 năm 2025 về việc trả lời văn bản số 1770/SNNMT-ĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ định giá đất cụ thể dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa;
- Bản vẽ mặt bằng dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Danh sách các thửa đất cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

4. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

Nội dung	Mô tả chi tiết
Đặc điểm khu đất	- Vị trí : Đường Đặng Văn Trơn, phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai - Diện tích : Tổng diện tích: 116.635 m² Trong đó: + Đất thương mại dịch vụ: 100.994 m²; + Đất giao thông: 15.641 m². - Mục đích sử dụng đất : Đất thương mại dịch vụ (đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê). - Hình thức thuê đất : Đất thương mại dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Đất giao thông: Nhà đầu tư thực hiện và bán giao cho địa phương. - Thời hạn sử dụng đất : Đến ngày 10/08/2073. - Khả năng tiếp cận : Khu đất cần định giá có ranh tiếp giáp như sau: + Phía Đông: giáp đường quy hoạch;

Nội dung	Mô tả chi tiết
	+ Phía Đông Bắc: giáp đường quy hoạch; + Phía Nam: giáp đường quy hoạch; + Phía Tây Bắc: giáp đường quy hoạch nối từ cầu Bửu Hòa; + Phía Tây: giáp đường Đặng Văn Trơn.
	▪ Khoảng cách đến : Tài sản cách Quốc lộ 1A khoảng 10 km, cách thành phố Biên Hòa khoảng 3,5 km, cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 35 km.
Công trình trên đất	▪ Hiện trạng : Khu đất đang trong giai đoạn bồi thường và giải phóng mặt bằng, còn một vài hộ dân trên khu đất.

5. PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Phương pháp Thặng dư: Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

6. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Công ty TNHH Tư vấn TMS thông báo kết quả định giá với các đặc điểm của tài sản vào thời điểm định giá đất như sau:

- Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định cho thuê đất.

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ² /49 NĂM)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ tại Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.			
-	Đường Đặng Văn Trơn (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	18.193,80	12.789.037	232.681.179.767
-	Đường Đặng Văn Trơn (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 50 - mét	20.611,20	10.231.230	210.877.918.078

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ² /49 NĂM)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
	100			
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 100 đến hết thửa đất	62.189,00	6.394.518	397.668.708.256
Tổng cộng		100.994,00	8.329.483	841.227.806.102
Làm tròn				841.227.806.000
Bảng chữ: Tám trăm bốn mươi một tỷ, hai trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm lẻ sáu nghìn đồng.				

- Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ²)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
1	Thời điểm tháng 12/2024: Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.	66.983,3	-	188.936.882.626
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	11.846,8	4.345.882	51.484.797.697
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 50 - mét 100	13.532,9	3.476.706	47.049.911.791
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 100 đến hết thửa đất	41.603,6	2.172.941	90.402.173.138
2	Thời điểm tháng 04/2025: Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.	359,5		1.537.920.806
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	331,4	4.345.882	1.440.225.374
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp	28,1	3.476.706	97.695.433

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ²)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
	theo đến Sông Cái), từ mét thứ 50 - mét 100			
Tổng cộng		67.342,8		190.474.803.432
Làm tròn				190.474.803.000
Bảng chữ: Một trăm chín mươi tỷ, bốn trăm bảy mươi bốn triệu, tám trăm lẻ ba nghìn đồng.				

Công ty TNHH Tư vấn TMS thông báo để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai làm cơ sở trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá để thực hiện đúng mục đích định giá theo quy định của Nhà nước.

Nội dung tính toán của kết quả định giá đất trình bày ở trên được thể hiện chi tiết tại báo cáo đính kèm trong chứng thư này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 07 năm 2025

Công ty TNHH Tư Vấn TMS




LÂM QUỐC TIẾN – THẨM ĐỊNH VIÊN

Số thẻ XII17.1864 ngày 21/12/2017

TH. S LÊ QUỐC HƯNG – TỔNG GIÁM ĐỐC

Số thẻ XII17.1756 ngày 21/12/2017

Ghi chú:

- Chứng thư được phát hành 06 (sáu) bản chính; phát hành cho khách hàng 05 (năm) bản và lưu tại Công ty TNHH Tư Vấn TMS 01 (một) bản.
- Nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Tư vấn TMS mọi hình thức sao chép chứng thư định giá đất cả về nội dung lẫn hình thức đều được coi là hành vi vi phạm pháp luật.
- Chứng thư có hiệu lực trong thời hạn 06 (sáu) tháng. Chứng thư này có hiệu lực kể từ ngày phát hành trong điều kiện thị trường ổn định.

Số: 355/2025/073/TMS.REP

TP. HCM, ngày 01 tháng 07 năm 2025.

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 355/2025/DỰ THẢO/TMS.CER ngày 01 tháng 07 năm 2025)

1. KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

Dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa.

2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Thời điểm xác định giá đất mục đích cho thuê đất:

- **Tháng 04/2025** (Căn cứ theo Quyết định 1176/QĐ-UBND ngày 15/04/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai);
- **Tháng 12/2024** (Căn cứ theo Quyết định 3967/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

Thời điểm xác định giá đất mục đích chuyển mục đích sử dụng đất:

- **Tháng 04/2025** (Căn cứ theo Quyết định 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai);
- **Tháng 12/2024** (Căn cứ theo Quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển

mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

4. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

4.1. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Những căn cứ pháp lý để thẩm định giá: Những văn bản quy phạm pháp luật, Tiêu chuẩn có liên quan do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành được thể hiện qua bảng sau:

STT	Tên văn bản	Số, Ngày ban hành	Nội dung văn bản
A- Luật			
1	Luật Đất đai	Số 31/2024/QH15, Ngày 18 tháng 01 năm 2024	Quy định về quản lý và sử dụng đất đai.
2	Luật Kinh doanh Bất Động Sản	Số 29/2023/QH15, Ngày 28 tháng 11 năm 2023	Quy định về kinh doanh bất động sản.
3	Luật Xây dựng	Số 50/2024/QH13 Ngày 18 tháng 06 năm 2014	Quy định về hoạt động đầu tư xây dựng
4	Luật Xây dựng	Số 62/2020/QH14 Ngày 17 tháng 6 năm 2020	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng
5	Văn bản hợp nhất Luật Đất đai	Số 45/VBHN-VPQH, Ngày 28 tháng 02 năm 2025	Quy định về quản lý và sử dụng đất đai
B- Nghị Định			
1	Nghị định	Số 10/2021/NĐ-CP Ngày 09 tháng 02 năm 2021	Về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
2	Nghị định	Số 35/2023/NĐ-CP, Ngày 20 tháng 6 năm 2023	Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
3	Nghị định	Số 71/2024/NĐ-CP, Ngày 27 tháng 6 năm 2024	Quy định về giá đất.
4	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.
5	Nghị định	Số 103/2024/NĐ-CP, Ngày 30 tháng 7 năm 2024	Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
C- Thông Tư, Quyết Định Của Cấp Bộ, Liên Bộ Và Ngang Bộ			
I. Bộ Tài Chính			

STT	Tên văn bản	Số, Ngày ban hành	Nội dung văn bản
1	Thông tư	Số 1271/TB-BTC, Ngày 29 tháng 12 năm 2024	Về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản năm 2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.
II. Bộ Xây dựng			
1	Quyết định	Số 409/2025/QĐ-BXD Ngày 22 tháng 08 năm 2024	Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
2	Thông tư	Số 01/2021/TT-BXD Ngày 19 tháng 05 năm 2021	Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
3	Thông tư	Số 11/2021/TT-BXD, Ngày 31 tháng 8 năm 2021	Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
4	Thông tư	Số 14/2023/TT-BXD, Ngày 29 tháng 12 năm 2023	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
III. Bộ Nông nghiệp và Môi trường			
1	Thông tư	Số 12/2024/TT-BTNMT, Ngày 31 tháng 7 năm 2024	Quy định chi tiết về đào tạo, bồi dưỡng cập nhật kiến thức cho cá nhân hành nghề tư vấn định giá đất, khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất.
D- Quyết định, Văn bản hướng dẫn của UBND các cấp			
1	Quyết định	Số 56/2022/QĐ-UBND Ngày 19 tháng 12 năm 2022	Ban hành quy định về điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 tại quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai
2	Quyết định	Số 24/2023/QĐ-UBND Ngày 23 tháng 05 năm 2023	Bổ sung Quyết định 56/2022/QĐ-UBND quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định 49/2019/QĐ-UBND
3	Quyết định	Số 86/2024/QĐ-UBND Ngày 27 tháng 12 năm 2024	Về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất tỉnh đồng nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm

STT	Tên văn bản	Số, Ngày ban hành	Nội dung văn bản
			theo quyết định số UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
4	Quyết định	Số 39/2025/QĐ-UBND Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
E- Các tài liệu Quy trình hướng dẫn định giá đất			
1	Quy trình Định giá đất của TMS Consultancy	Tháng 9 năm 2019	Hướng dẫn các bước định giá đất tại TMS Consultancy.

4.2. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

- Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 08 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 15 tháng 08 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;
- Quyết định số 3099/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi thông tin tên dự án tại Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 15/08/2024 và Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30/08/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và đồ

án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 3967/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Thông báo số 58/HDXD-QLKT ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa;
- Công văn số 2502/2025 ngày 25 tháng 02 năm 2025 của CTCP Tư vấn Xây dựng Thành Nam về việc cung cấp bảng thống kê tổng diện tích sàn sử dụng của dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Bản trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 892/2025, tỷ lệ 1/1.000 ngày 11 tháng 04 năm 2025;
- Bản trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 893/2025, tỷ lệ 1/1.000 ngày 11 tháng 04 năm 2025;
- Công văn số 897/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 11 tháng 04 năm 2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai về việc thực hiện nội dung tại văn bản số 1333/STNMT-ĐĐ ngày 08/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Công văn số 15/2025/CV-VPG ngày 17 tháng 04 năm 2025 về việc trả lời văn bản số 1770/SNNMT-ĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc phối hợp cung cấp thông tin

phục vụ định giá đất cụ thể dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa;

- Bản vẽ mặt bằng dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Danh sách các thửa đất cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

5. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

5.1. VỊ TRÍ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

Nội dung	Mô tả chi tiết
Đặc điểm khu đất	▪ Vị trí : Đường Đặng Văn Trơn, phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai ▪ Diện tích : Tổng diện tích: 116.635 m² Trong đó: + Đất thương mại dịch vụ: 100.994 m²; + Đất giao thông: 15.641 m². ▪ Mục đích sử dụng đất : Đất thương mại dịch vụ (đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê). ▪ Hình thức thuê đất : Đất thương mại dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Đất giao thông: Nhà đầu tư thực hiện và bàn giao cho địa phương. ▪ Thời hạn sử dụng đất : Đến ngày 10/08/2073. ▪ Khả năng tiếp cận : Khu đất cần định giá có ranh tiếp giáp như sau: + Phía Đông: giáp đường quy hoạch; + Phía Đông Bắc: giáp đường quy hoạch; + Phía Nam: giáp đường quy hoạch; + Phía Tây Bắc: Giáp đường quy hoạch nối từ cầu Bửu Hòa; + Phía Tây: giáp đường Đặng Văn Trơn. ▪ Khoảng cách đến : Tài sản cách Quốc lộ 1A khoảng 10 km, cách thành phố Biên Hòa khoảng 3,5 km, cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 35 km.
Công trình trên đất	▪ Hiện trạng : Khu đất đang trong giai đoạn bồi thường và giải phóng mặt bằng, còn một vài hộ dân trên khu đất.

5.2. VỊ TRÍ KHU ĐẤT THEO QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND TỈNH

Căn cứ theo Bản Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 892/2025 (HĐ số 196/24HCCTC.VPDK) và Bản Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 893/2025 (HĐ số 196/25HCCTC.VPDK) ngày 11/04/2025, đơn vị tư vấn xác định diện tích của khu đất cần định giá theo từng phân đoạn như sau:

Phân đoạn	Diện tích theo bản vẽ số 892/2025 (m ²)	Diện tích theo bản vẽ số 893/2025 (m ²)	Tổng (m ²)
0 - 50m	3.846,90	14.346,90	18.193,80
50 - 100m	6.989,50	13.621,70	20.611,20
100 - hết khu đất	20.585,40	41.603,60	62.189,00
Tổng diện tích trong ranh dự án	31.421,80	69.572,20	100.994,00
Diện tích đất còn lại	3.934,50	5,70	3.940,20
Tổng cộng	35.356,30	69.577,90	104.934,20

- **Đất thương mại dịch vụ theo quy định**

Căn cứ theo công văn số 897/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 11/04/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai, đơn vị tư vấn xác định tài sản định giá tọa lạc tại **Vị trí 1 đường Đặng Văn Trơn (đoạn tiếp theo tới Sông Cái / đoạn từ đường rẽ lên cầu Bửu Hòa tới Sông Cái)** có giá đất thương mại, dịch vụ vị trí 1 là **12.600.000 đồng/m²**.

Bên cạnh đó, căn cứ theo Khoản 4 Điều 7 Quyết định số 55/2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 19/12/2022:

"4. Thừa đất tại vị trí 1 theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 và khoản 1, khoản 2 Điều này (trừ đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất tại các đảo, cù lao) nếu có chiều sâu tính từ mốc lộ giới >50m được tính theo quy định sau:

a) Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50: Tính bằng 100% giá đất vị trí 1 của đường đó.

b) Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100: Tính bằng 80% giá đất vị trí 1 của đường đó.

c) Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thừa đất: Tính bằng 50% giá đất vị trí 1 của đường đó.

d) Trường hợp thừa đất tại vị trí 1 sau khi xác định theo quy định tại điểm b, điểm c khoản này mà có mức giá đất thấp hơn mức giá đất tại vị trí 4 cùng loại đất, cùng đoạn đường, tuyến đường thì áp dụng bằng mức giá đất tại vị trí 4 của cùng loại đất, cùng đoạn đường, tuyến đường đó.

Đối với các thửa đất, khu đất được giao, cho thuê hoặc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình mà ranh thửa đất, khu đất không trùng với lộ giới giao thông

thì việc xác định chiều sâu của thửa đất, khu đất quy định tại khoản 4 Điều này được tính từ mốc lộ giới.”

Theo đó, giá trị của tài sản định giá (đất thương mại dịch vụ) theo giá đất Nhà nước quy định như sau:

Phân đoạn	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ so với giá đất VT1	Giá đất TMDV VT1 (nghìn đồng/m ²)	Giá đất TMDV từng phân đoạn (nghìn đồng/m ²)	Giá trị (nghìn đồng)
0 - 50m	18.193,80	100%	12.600	12.600	229.241.880
50 - 100m	20.611,20	80%	12.600	10.080	207.760.896
100 - hết khu đất	62.189,00	50%	12.600	6.300	391.790.700
Tổng cộng	100.994,00				828.793.476
Giá đất bình quân toàn khu (đồng/m²/thời hạn 70 năm)					8.206.364
Giá đất bình quân toàn khu (đồng/m²/thời hạn 49 năm) (*)					5.744.454

Trong đó: Giá đất TMDV ở phân đoạn 50 - 100m và 100m - hết khu đất sau khi nhân tỷ lệ so với giá đất vị trí 1 có giá đất cao hơn so với mức giá đất vị trí 4 theo quy định là 2.100.000 đồng/m². Do đó, chúng tôi xác định giá đất cho hai phân đoạn này theo giá đất sau khi nhân tỷ lệ so với giá đất vị trí 1.

(*) Căn cứ theo Khoản 8 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024: “Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.”

Vậy, giá đất đối với tài sản định giá có thời hạn 49 năm là:

$$8.206.364 \times 49 / 70 = 5.744.454 \text{ đồng/m}^2/\text{thời hạn 49 năm}$$

• Đất nông nghiệp theo quy định

Căn cứ các văn bản pháp lý sau:

- Danh sách các thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất;
- Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 893/2025 ngày 11 tháng 04 năm 2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai.

Đơn vị tư vấn tổng hợp được diện tích chuyển mục đích sử dụng đất theo từng phân đoạn như sau:

Phân đoạn	Diện tích CMD theo QĐ số 3968 (12/2024) (m ²)	Diện tích CMD theo QĐ số 1177 (04/2025) (m ²)	Tổng diện tích CMD (m ²)
0 - 50m	11.846,8	331,4	12.178,2
50 - 100m	13.532,9	28,1	13.561,0
100 - hết khu đất	41.603,6	-	41.603,6
Tổng diện tích trong ranh dự án	66.983,3	359,5	67.342,8
Diện tích đất còn lại	-	5,7	5,7
Tổng cộng	66.983,3	365,20	67.348,5

Theo đó, giá trị của tài sản định giá theo giá đất Nhà nước quy định như sau:

Phân đoạn	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ so với giá đất VT1	Giá đất CLN VT1 (đồng/m ²)	Giá đất NTS VT1 (đồng/m ²)	Giá đất cây hàng năm VT1 (đồng/m ²)
0 - 50m	12.178,2	100%	450.000	290.000	450.000
50 - 100m	13.561,0	80%	360.000	232.000	360.000
100 - hết khu đất	41.603,6	50%	225.000	145.000	225.000

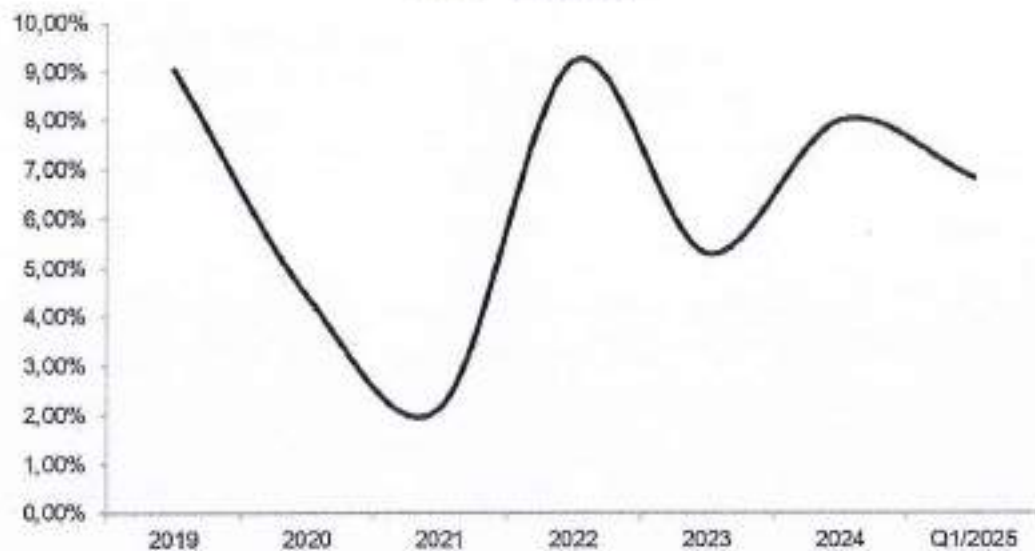
6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT

6.1. VỀ THỊ TRƯỜNG KINH TẾ TẠI THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

6.1.1. GRDP

Nhìn chung, tốc độ tăng trưởng tăng trưởng tỉnh Đồng Nai trong giai đoạn 2019 đến Q1/2025 tăng trưởng không ổn định. Điển hình, năm 2019 tốc độ tăng trưởng của tỉnh Đồng Nai tăng trưởng vào năm 2019 khá tốt đạt trên 9%. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng này bị giảm mạnh vào những năm 2020 và 2021 (2,15%) bởi vì đại dịch Covid và phục hồi mạnh mẽ vào năm 2022 đạt trên 9,2% đến năm 2024 tốc độ tăng trưởng đạt mức trên 8%, với mức tăng trưởng này tương đối khá tốt cho thấy xu hướng cải thiện trở lại của tỉnh.

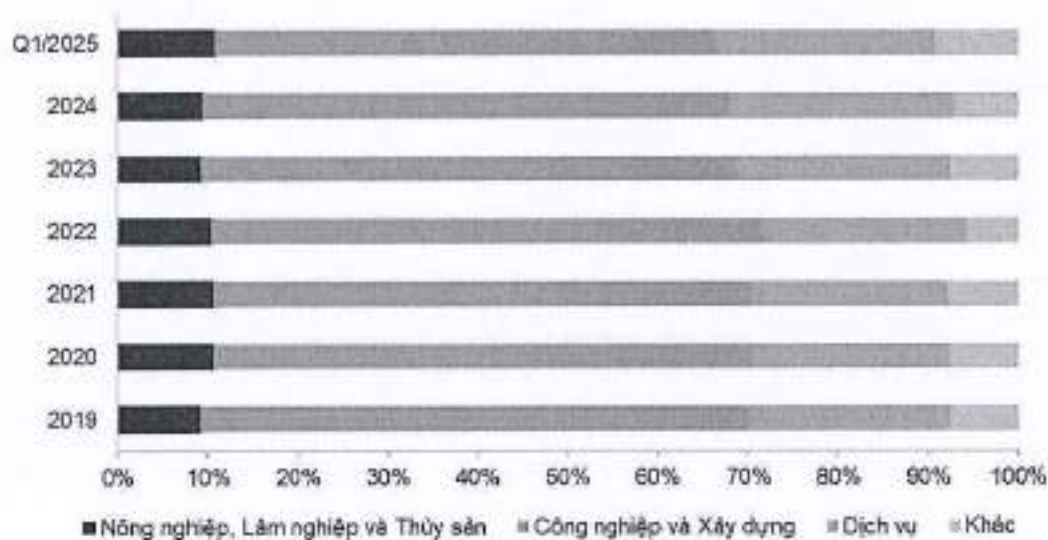
TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GRDP TỈNH ĐỒNG NAI 2019 - Q1/2025



Nguồn: Cục thống kê tỉnh Đồng Nai & TMS Consultancy, Bp. Nghiên cứu thị trường

Cơ cấu GRDP của tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2019 – Q1/2025 chủ yếu đến từ ngành công nghiệp và xây dựng (chiếm trên 50%) và đến ngành dịch vụ (chiếm trên 20%). Cho thấy tỉnh Đồng Nai chủ yếu 2 ngành chính đó là ngành Công nghiệp và xây dựng và ngành dịch vụ.

CƠ CẤU GRDP 2019 - Q1/2025

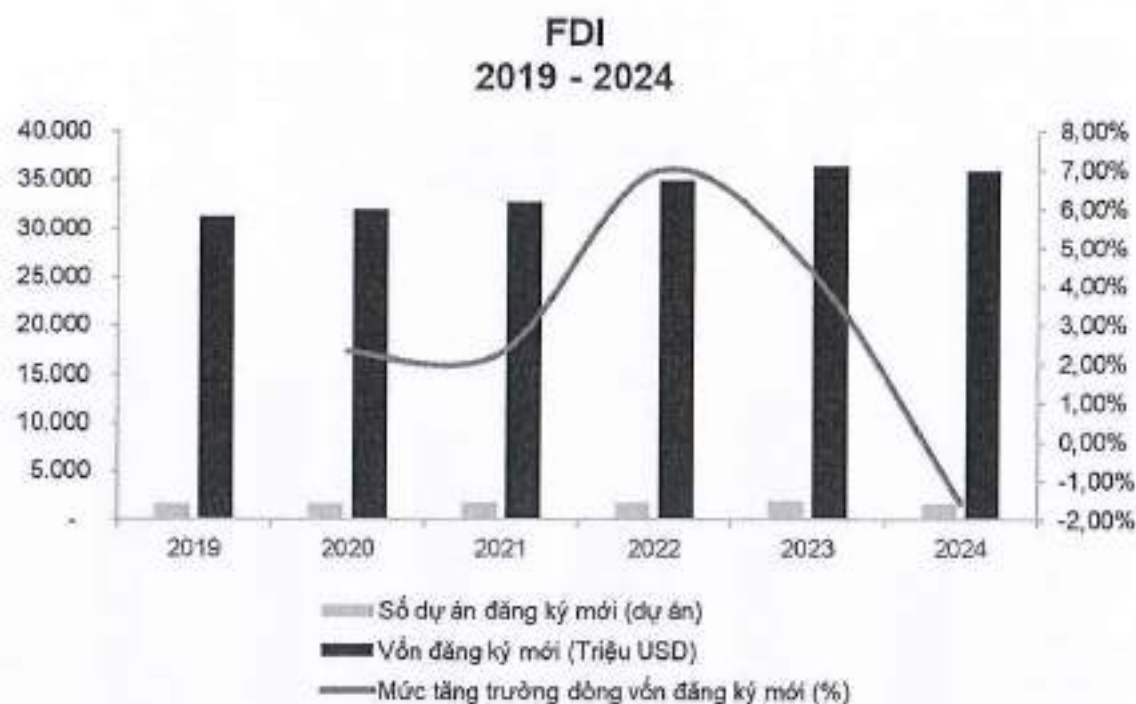


Nguồn: Cục thống kê tỉnh Đồng Nai & TMS Consultancy, Bp. Nghiên cứu thị trường

6.1.2. FDI

Tình hình vốn FDI lũy kế của tỉnh Đồng Nai nhìn chung khá ổn định ở mức trên 30 nghìn triệu USD trong giai đoạn 2019 – 2024. Nhưng vốn FDI lũy kế năm 2022 và 2023 đạt tốt nhất so với các năm trong giai đoạn 2019 – 2024 với vốn đăng ký mới lũy kế lần lượt năm 2022 (gần 35

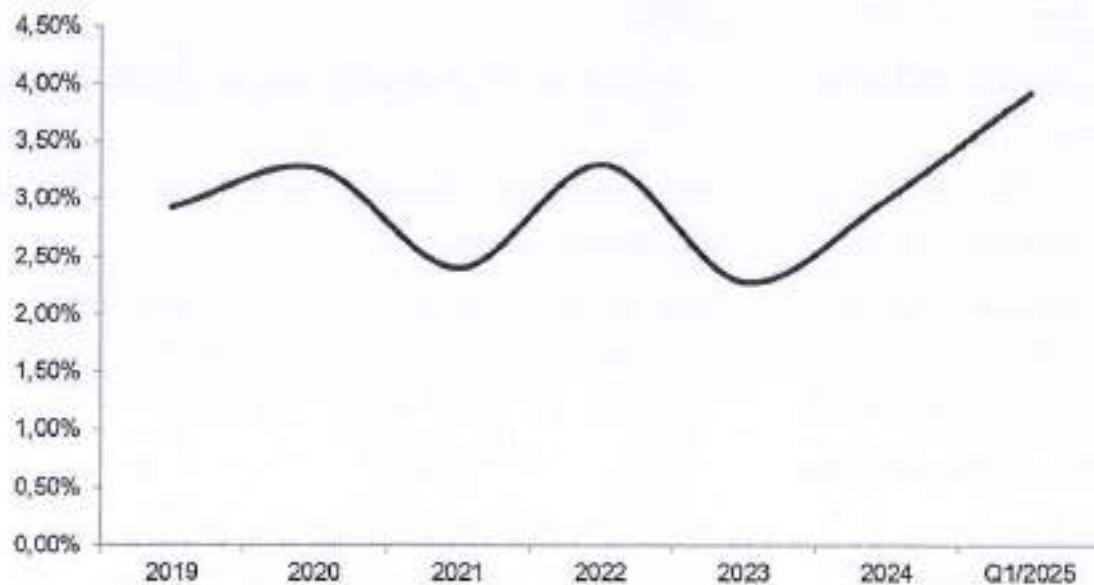
ngìn triệu USD) và năm 2023 (hơn 36 nghìn triệu USD). Mức tăng trưởng năm 2022 so với năm 2021 (gần 7%), tuy nhiên, mức tăng trưởng năm 2024 có giảm so với năm 2023 (khoảng 1,5%).



Nguồn: Cục thống kê tỉnh Đồng Nai & TMS Consultancy, Bp. Nghiên cứu thị trường

6.1.3. CPI

CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG CỦA TỈNH ĐỒNG NAI (CPI) 2019 - Q1/2025

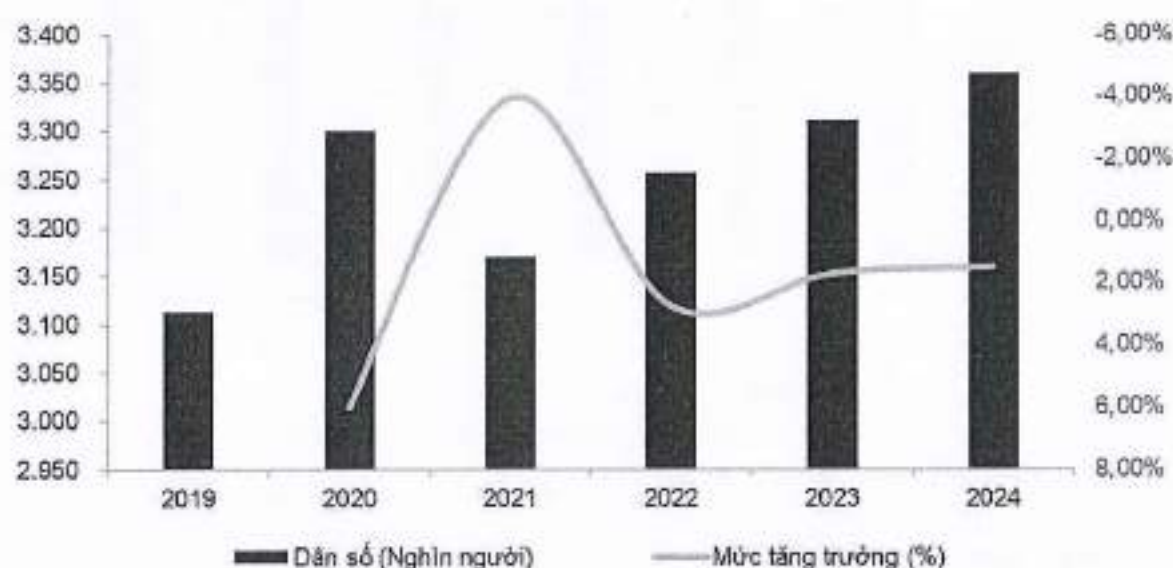


Nguồn: Cục thống kê tỉnh Đồng Nai & TMS Consultancy, Bp. Nghiên cứu thị trường

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của tỉnh Đồng Nai có sự dao động từ khoảng 2,28% đến gần 4% từ năm 2019 đến Q1/2025. Vào Q1/2025 chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của tỉnh Đồng Nai đạt cao nhất, tuy nhiên, chỉ số này vẫn nằm trong khoảng phù hợp với chỉ số CPI của cả nước trong khoảng 3,5% - 4%.

6.1.4. Dân số

DÂN SỐ TỈNH ĐỒNG NAI 2019 - 2024



Nguồn: Cục thống kê tỉnh Đồng Nai & TMS Consultancy, Bp. Nghiên cứu thị trường

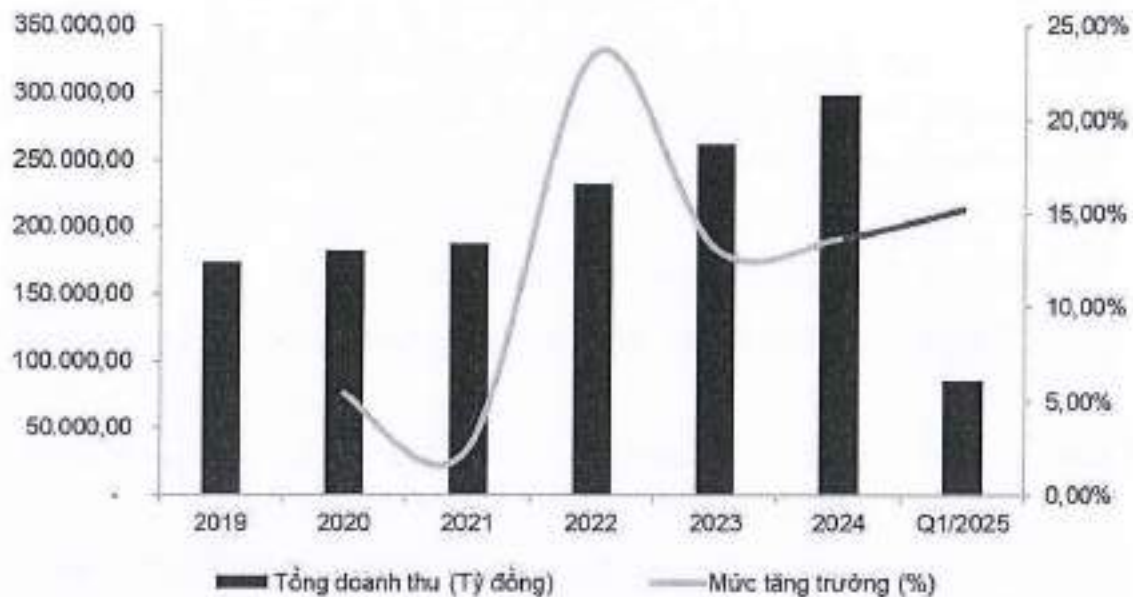
Dân số Đồng Nai có biến động rõ rệt do yếu tố dịch bệnh trong năm 2021, nhưng đã phục hồi và tăng trở lại sau đó. Tiêu biểu như sau:

- 2019–2020: Dân số tăng mạnh (+5,98%), có thể do di cư lao động và gia tăng tự nhiên ổn định.
- 2021: Giảm đột ngột (-3,97%), có khả năng do ảnh hưởng tiêu cực của dịch COVID-19 khiến người lao động rời địa phương hoặc hạn chế nhập cư.
- 2022–2024: Phục hồi dần, nhưng tốc độ tăng dân số chậm lại (giảm dần nhẹ từ gần 3% xuống còn gần 1,5%), cho thấy xu hướng ổn định hóa dân cư và khả năng giảm tốc độ gia tăng dân số tự nhiên hoặc nhập cư.

6.1.5. Doanh thu bán lẻ

Doanh thu bán lẻ của tỉnh Đồng Nai có tăng trưởng nhưng không ổn định, dao động từ mức 2,5% đến khoảng 15% so với cùng năm trước. Tuy nhiên, trong Q1/2025 mức tăng trưởng trên 15% so với cùng quý năm trước và đạt tổng doanh thu (khoảng trên 85 nghìn tỷ đồng).

DOANH THU BÁN LẺ VÀ DỊCH VỤ 2019 - Q1/2025



Nguồn: Cục thống kê tỉnh Đồng Nai & TMS Consultancy, Bp. Nghiên cứu thị trường

6.2. VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Qua quá trình khảo sát và thu thập thông tin, đơn vị tư vấn nhận thấy tại thời điểm định giá đất tháng 12/2024 và 04/2025, khu vực của tài sản định giá không có tài sản có vị trí, quy mô cũng như các thông số về quy hoạch xây dựng tương đồng đang được giao dịch trên thị trường nên nguồn thông tin bị hạn chế để thực hiện phương pháp so sánh trực tiếp. Đơn vị chúng tôi đã tiến hành khảo sát điều tra và thu thập thông tin từ các trung tâm thương mại trên địa bàn thành phố Biên Hòa để làm cơ sở cho việc tính toán phần doanh thu theo phương pháp thặng dư được trình bày đầy đủ và chi tiết trong báo cáo này.

6.3. VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN - ĐẤT NÔNG NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Qua quá trình khảo sát và thu thập thông tin, tại thời điểm định giá đất tháng 12/2024 và 04/2025, khu vực của tài sản định giá đất nông nghiệp tại trung tâm có mức dao động từ 4.000.000 đồng/m² đến 5.000.000 đồng/m² nằm trên các tuyến đường như đường Đặng Văn Tron và đường Đỗ Văn Thi. Ngoài ra, giá đất nông nghiệp trong khoảng khoảng thời gian từ tháng 12/2024 đến 04/2025 rất ít biến động và giá đất nông nghiệp thì không có sự khác biệt giữa các loại đất như CLN, NTS, BHK, LUC, LUK,...

6.4. VỀ THÔNG SỐ CỦA TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

TMS Consultancy căn cứ vào yêu cầu của khách hàng và các pháp lý có liên quan đến tài sản định giá được mô tả trong mục 4 làm cơ sở xác định giá trị của tài sản định giá tại thời điểm định giá.

Ngoài ra, bên cạnh các yếu tố về tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản, đối với các yếu tố tác động đến việc xác định giá đất như vị trí, lợi thế kinh doanh, quy mô thửa,... chúng tôi đã điều chỉnh các thông tin thị trường qua các tỷ lệ tương ứng để đưa ra mức giá chỉ dẫn phù hợp cho tài sản định giá, làm cơ sở ước tính giá đất theo phương pháp thặng dư theo quy định.

7. THÔNG TIN ÁP DỤNG CHO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

7.1. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO THUÊ ĐẤT

Căn cứ Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư.

Theo thông tin đơn vị tư vấn đã tổng hợp, ngày 01/04/2025 Chi cục Thuế Khu vực XV đã có Thông báo số 77/TB-CCTKV.XV-DON về việc cung cấp thông tin giá thuê mặt bằng đến Chi nhánh tại tỉnh Đồng Nai - Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail, nhưng do lý do bảo mật thông tin nên doanh nghiệp không thể phối hợp cung cấp thông tin hợp đồng thuê chi tiết tại trung tâm thương mại Vincom Biên Hòa. Thay vào đó, chúng tôi nhận được công văn số 225/2025/CV-VCR ngày 22/05/2025 của đơn vị này về việc cung cấp giá thuê mặt bằng trung bình tại trung tâm thương mại Vincom Plaza Biên Hòa tại thời điểm ngày 01/04/2025.

Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn đã nhận được Công văn số 355/CCTKV15-TTKT4-DON ngày 11/04/2025 về việc cung cấp thông tin giá thuê mặt bằng kèm theo một số công văn phản hồi và hợp đồng thuê của các đơn vị vận hành trung tâm thương mại tại Đồng Nai như:

STT	Doanh nghiệp - Trung tâm thương mại	Số lượng HĐ thuê thu thập	Số lượng HĐ thuê sử dụng	Ghi chú
1	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quốc tế BigC Đồng Nai	-	-	Công văn xác định giá thuê bình quân tại trung tâm thương mại.
2	Công ty Cổ phần TTTM Lotte Việt Nam - CN Đồng Nai	7	3	Loại 2 hợp đồng thuê của Lotte Cinema và Fahasa do giá thuê thấp hơn giá thuê phổ biến của các hợp đồng thuê khác và áp dụng trong giai đoạn năm 2022, cách xa với thời điểm định giá. Loại 2 hợp đồng thuê của Eracare và Chigo do giá thuê quá cao (hơn 1.000.000 đồng/m ² /tháng) so với giá thuê phổ biến của các hợp

STT	Doanh nghiệp - Trung tâm thương mại	Số lượng HĐ thuê thu thấp	Số lượng HĐ thuê sử dụng	Ghi chú
				đồng thuê khác.
3	Công ty TNHH Văn hành Vincom Retail – CN Đồng Nai	-	-	Công văn xác định giá thuê bình quân tại trung tâm thương mại.
4	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ siêu thị Co.op mart Biên Hòa	5	4	Loại 1 hợp đồng với CTCP Giải Trí New Việt Nam do giá thuê 98.985 đồng/m ² /tháng thấp hơn so với giá phổ biến của các hợp đồng thuê khác.

Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát thị trường thực tế tại các trung tâm thương mại tại thành phố Biên Hòa vào thời điểm tháng 12/2024 và tháng 04/2025 để ghi nhận và phân tích đánh giá thị trường, cũng như tình hình hoạt động tại các trung tâm thương mại. Theo đó, sau khi phân tích, đơn vị tư vấn nhận thấy giá thuê tại Co.op mart Biên Hòa thấp hơn so với giá phổ biến của các hợp đồng thuê khác. Do đó, đơn vị tư vấn tiến hành sử dụng giá thuê tại các trung tâm thương mại tương đồng và phù hợp nhất là BigC Đồng Nai, Lotte Đồng Nai và Vincom Plaza Biên Hòa nhằm ước tính giá thuê cho tài sản cần định giá. Thông tin chi tiết được thể hiện tại Báo cáo thuyết minh.

7.2. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp.

Căn cứ Công văn phản hồi số 1678/VPĐKDD – TTLT ngày 17 tháng 05 năm 2025 và công văn số 1735/VPĐK-TTLT ngày 20 tháng 05 năm 2025, Đơn vị tư vấn đã nhận được tổng cộng 34 hợp đồng mua bán chuyển nhượng từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai với các thông tin giao dịch chuyển nhượng thành công tại khu vực tài sản định giá tọa lạc tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Trong đó, có 9 thông tin có giá đất quá cao không phù hợp với thị trường bởi có yếu tố không khách quan vì từ 1 nguồn thu mua đất cùng 1 chủ thu mua.

Ngoài ra, theo Công văn số 1905/CCTKV15-CNTK-DON ngày 05/05/2025 của Chi cục Thuế Khu vực XV, đơn vị tư vấn cũng tiếp nhận thêm 105 thông tin chuyển nhượng trong cùng khu vực do cùng một chủ thể thu mua thực hiện. Các giao dịch này được xác định không phản ánh đúng bản chất khách quan của thị trường do mang tính chất gom đất, tạo ra hiện tượng giá ảo tại khu vực.

Do đó, nhằm đảm bảo nguyên tắc khách quan, đơn vị tư vấn loại ra các thông tin này và không đưa vào để làm cơ sở thông tin để ước tính giá đất cho tài sản cần định giá. Ngoài ra, có 3 thông tin giao dịch chuyển nhượng thành công có mục đích là thuần đất nông nghiệp và có các

đặc điểm tương đồng nhất định với tài sản định giá nên nguồn thông tin là phù hợp để làm cơ sở thực hiện phương pháp so sánh trực tiếp được trình bày đầy đủ và chi tiết trong báo cáo này.

Đối với các thông tin chuyển nhượng được trích lục từ VP ĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai cung cấp, đơn vị tư vấn đã phối hợp với địa chính địa phương để điều tra giá chuyển nhượng về loại đất nông nghiệp như LUK, LUC, CLN, CHN, BHK, NTS thì giá đất không có sự chênh lệch nhau về các loại đất này, cũng như đơn vị tư vấn cũng điều tra thêm thông tin rao bán thì kết quả cũng tương tự (phản ánh không có sự chênh lệch giá đất của các loại đất này). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất nông nghiệp chung cho các loại đất này.

Thông tin các tài sản so sánh sẽ được thể hiện chi tiết như sau:

TSSS	Thông tin thửa đất	Thông tin chuyển nhượng	Diện tích (m ²)	Loại đất	Thời điểm chuyển nhượng
1	Thửa đất số 70, 76, 77, 78, 92, tờ bản đồ số 26, phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa	Hộ Ông Nguyễn Văn Tuyên chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hoàng Huy	1.889	LUK + NTS	Tháng 06/2024
2	Thửa đất số 56 và 47, tờ bản đồ số 25, phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa	Bà Lê Thị Cẩm Hồng chuyển nhượng cho Ông Bùi Quốc Trung	2.360	LUC	Tháng 02/2024
3	Thửa đất số 36 và 62, tờ bản đồ số 26, phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa	Hộ Bà Từ Hoàng Lan Châu chuyển nhượng cho Bà Lê Thị Kim Oanh	2.196	LUK	Tháng 04/2023

(Chi tiết thông tin được đính kèm tại Phụ lục 7: Hợp đồng mua bán chuyển nhượng)

8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

8.1. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO THUÊ ĐẤT

Căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024 quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất:

- **Phương pháp so sánh:** được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.
- Điều kiện áp dụng: Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.

Qua khảo sát thị trường khu vực tài sản tọa lạc, hiện tại không có thông tin giao dịch chuyển nhượng bất động sản có mục đích thương mại dịch vụ, tương đồng về quy mô diện tích, thông số xây dựng và các đặc điểm khác thửa đất cần định giá. Do đó, việc sử dụng các tài sản so sánh này để ước tính cho tài sản thẩm định là không phù hợp, nên chúng tôi không thể ước tính giá trị tài sản định giá theo phương pháp so sánh.

- **Phương pháp thu nhập:** được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất.
- Điều kiện áp dụng: Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá.

Do hiện trạng khu đất hiện vẫn là đất trống, chưa có đầy đủ thông tin về thu nhập và chi phí tính đến thời điểm định giá đất. Mặt khác, qua khảo sát thu thập thông tin không có thửa đất nào tương tự về quy mô, mục đích sử dụng như khu đất định giá có thu nhập. Vì vậy không đủ cơ sở, số liệu để sử dụng Phương pháp thu nhập để định giá đất cho toàn bộ khu đất này.

- **Phương pháp thặng dư:** được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Điều kiện áp dụng: Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án.

Qua quá trình thu thập hồ sơ liên quan do Khách hàng cung cấp, cũng như những thông tin từ các khu đất, dự án trên thị trường có tính chất hoạt động tương đồng với khu đất này theo quy hoạch. Đơn vị tư vấn nhận thấy dù hiện trạng dự án vẫn đang là đất trống, nhưng vẫn có tiềm năng cao phát triển các loại hình trung tâm thương mại theo quy hoạch. Vì vậy, đơn vị tư vấn thực hiện ước tính giá trị tài sản định giá bằng phương pháp thặng dư theo hướng dẫn tại Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

8.2. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Với những hướng dẫn và điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất được trình bày như mục 8.1 ở trên, đối với các thửa đất được nhà nước quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, qua khảo sát thị trường tại khu vực tài sản định giá tọa lạc, đơn vị tư vấn nhận thấy hiện tại có 3 thông tin giao dịch chuyển nhượng bất động sản có mục đích là đất nông nghiệp, tương đồng nhất định với các đặc điểm của các thửa đất cần định giá. Do đó, việc sử dụng các tài sản so sánh này để ước tính cho tài sản định giá là phù hợp, nên chúng tôi thực hiện ước tính giá trị tài sản định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp theo hướng dẫn tại Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

9. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO THUÊ ĐẤT

Phương pháp thặng dư được trình bày qua các bước sau:

BƯỚC 01: KHẢO SÁT THÔNG TIN KHU ĐẤT ĐỊNH GIÁ VÀ CÁC THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

A. THÔNG TIN TÀI SẢN

Căn cứ theo Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Thông tin của khu đất cần định giá được trình bày trong **Bảng 1** như sau:

BẢNG 1: THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT					
STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa	Tầng cao	Hệ số SĐĐ tối đa
A	Đất thương mại dịch vụ	100.994			
I	Phần trên mặt đất				
1	Diện tích xây dựng công trình chính	43.320	45%	8	3
-	Công trình TMDV – giai đoạn 1	31.758			
-	Công trình TMDV – giai đoạn 2	11.562			
2	Diện tích xây xanh thảm cỏ	5.050			
3	Diện tích sân đường nội bộ, sân bãi, đỗ xe	50.973			
-	Diện tích sân đường nội bộ, sân bãi	37.133			
-	Diện tích đỗ xe (có mái che và không có mái che; bao gồm bãi xe, đường giao thông trong bãi xe, sân bãi tập kết, v.v...)	13.840			
4	Diện tích khác (lối xuống hầm, trạm kiểm soát xe ra vào, trạm năng lượng, trạm sạc, lối đi bộ)	1.651			
II	Phần ngầm			1	
-	Diện tích xây dựng tầng hầm	49.550			
B	Đất giao thông	15.641			
TỔNG CỘNG		116.635			

Căn cứ theo tỷ lệ diện tích đất xây dựng của từng hạng mục công trình chính, chúng tôi phân bổ diện tích cây xanh thảm cỏ, diện tích sân đường nội bộ, sân bãi, đỗ xe và diện tích khác (lối xuống hầm, trạm kiểm soát xe ra vào, trạm năng lượng, trạm sạc, lối đi bộ) của dự án, bảng phân bổ diện tích đất của dự án sẽ được thể hiện chi tiết như sau:

BẢNG 1.1. PHÂN BỐ DIỆN TÍCH ĐẤT CỦA DỰ ÁN					
STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ phân bổ (%)	Đất TMDV khác phân bổ (m ²)	Tổng cộng (m ²)
1	Công trình TMDV – GĐ 1	31.758,00	73,31%	42.280,95	74.038,95
2	Công trình TMDV – GĐ 2	11.562,00	26,69%	15.393,05	26.955,05
Tổng cộng		43.320,00	100%	57.674,00	100.994,00

Đối với quy mô phát triển, căn cứ vào bản vẽ mặt bằng của dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa đã được Bộ Xây dựng thẩm tra và Quyết định chủ

trường đầu tư, tài sản định giá được chia thành 2 giai đoạn phát triển với các thông tin chi tiết về xây dựng như sau:

BẢNG 1.2. PHÂN BỐ DIỆN TÍCH SẢN XÂY DỰNG CỦA DỰ ÁN				
STT	HẠNG MỤC	Giai đoạn 1 Diện tích (m²)	Giai đoạn 2 Diện tích (m²)	Tổng cộng (m²)
I	Diện tích sản xây dựng công trình chính	175.420	68.770	244.190
1	Tổng diện tích sàn cho thuê	69.716	17.097	86.813
2	Diện tích khác (Phòng Kỹ thuật, PCCC, thang bộ,...)	65.131	22.338	87.469
3	Diện tích đỗ xe tầng hầm	40.573	-	40.573
4	Diện tích đỗ xe tầng 1, tầng 5 và tum	-	29.335	29.335
II	Diện tích bãi đỗ xe ngoài trời	17.130	-	17.130
TỔNG CỘNG		192.550	68.770	261.320

Diện tích sản xây dựng từng tầng như sau:

BẢNG 1.3. PHÂN BỐ DIỆN TÍCH SẢN XÂY DỰNG TỪNG TẦNG CỦA DỰ ÁN			
TẦNG	Giai đoạn 1 Diện tích (m²)	Giai đoạn 2 Diện tích (m²)	Tổng cộng (m²)
Tầng hầm	49.550	-	49.550
Tầng nổi	125.870	68.770	194.640
Tầng 1	31.758	11.562	41.587
Tầng 2	28.040	11.562	39.602
Tầng 3	27.830	11.562	39.392
Tầng 4	27.709	11.562	39.271
Tầng 5	11.932	11.562	23.494
Tầng 6	-	10.960	10.960
Tầng tum	334	-	334
TỔNG CỘNG	175.420	68.770	244.190

9.1. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: THÁNG 04/2025

B.1. THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ

Thông tin về chi phí được thu thập trên thị trường đang được áp dụng tại thời điểm định giá đất và dựa trên các quy định có liên quan của các cơ quan có thẩm quyền. Do đó, thông tin chi tiết về chi phí của dự án được thể hiện trong các bảng dưới đây:

BẢNG 2A: THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ

STT	Các khoản chi phí	Số lượng	ĐVT	Ghi chú
I	CHI PHÍ ĐẦU TƯ			
1	Đầu tư cơ sở hạ tầng (Giai đoạn 1)			
-	Diện tích	74.038,95	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	671.847	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	151.965	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.1
2	Đầu tư cơ sở hạ tầng (Giai đoạn 2)			
-	Diện tích	26.955,05	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	671.847	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	151.965	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.1
3	Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại (Giai đoạn 1)			
-	Diện tích sàn	175.420,00	m ²	Bảng 1.2
-	Đơn giá chi phí xây dựng	8.820.265	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	2.201.352	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.1
4	Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại (Giai đoạn 2)			
-	Diện tích sàn	68.770,00	m ²	Bảng 1.2
-	Đơn giá chi phí xây dựng	8.153.264	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	2.033.247	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.1
II	CÁC CHI PHÍ KHÁC			
1	Chi phí hoạt động			
-	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3,00%	/Tổng doanh thu	Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/06/2025
-	Chi phí quản lý, vận hành	10,00%	/Tổng doanh thu	Quyết định 39/2025/QĐ-UBND

BẢNG 2A: THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ				
STT	Các khoản chi phí	Số lượng	ĐVT	Ghi chú
				ngày 30/06/2025
2	Chi phí dự phòng trượt giá			
-	Công trình dân dụng	3,65%	/năm/Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình	Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai 2020 - 2024
-	Công trình HTKT	3,51%	/năm/Tổng chi phí đầu tư công trình HTKT	Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai 2020 - 2024
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư	15,00%	/Tổng chi phí xây dựng, bán hàng và giá trị QSDĐ	Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/06/2025
4	Tỷ suất chiết khấu	9,57%		Tính bằng lãi vay ngân hàng

❖ Đơn giá xây dựng

Căn cứ Điểm b Khoản 4 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 về việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- (1) Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- (2) Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;
- (3) Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

Tại thời điểm thực hiện định giá đất, căn cứ pháp lý thực hiện định giá chưa có thông tin như mục (1) và (2) nêu trên. Do đó, đơn vị tư vấn ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024, đơn vị tư vấn tổng hợp đơn giá xây dựng chi tiết của dự án như sau:

BẢNG 2.1: THÔNG TIN VỀ SUẤT VỐN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

STT	HẠNG MỤC	SUẤT VỐN ĐẦU TƯ (đồng/m ²)	Chi phí xây dựng (đồng/ m ²)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác (đồng/m ²)	HỆ SỐ VÙNG	Chi phí xây dựng (đồng/m ²) (- VAT)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác (đồng/m ²) (- VAT)	CHÚ THÍCH
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2)+1*(4)	(6) = (3)+1*(4)	
1	Hệ tầng kỹ thuật	854.900	697.200	157.700	1,060	671.847	151.965	Mục 13300.05 bảng 57 tại QĐ số 409/QĐ-BXD
2	Trung tâm thương mại (công trình đa năng)							
2.1	Trung tâm thương mại (giai đoạn 1)	-	-	-	-	8.820.265	2.201.352	Chi tiết tại bảng 2.3
-	Phần nổi + tầng hầm trong chỉ giới	11.212.000	8.973.000	2.239.000	1,062	8.663.024	2.161.653	Mục 11270.02 Bảng 27 tại QĐ số 409/QĐ-BXD (Có 1 tầng hầm)
-	Phần hầm mở rộng	-	-	-	-	10.213.342	2.553.071	Chi tiết tại bảng 2.2
2.2	Trung tâm thương mại (giai đoạn 2)	10.551.000	8.445.000	2.106.000	1,062	8.153.264	2.033.247	Mục 11270.02 Bảng 27 tại QĐ số 409/QĐ-BXD (không có tầng hầm)

+ Đối với Hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ theo quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng chỉ quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đối với khu đô thị có quy mô < 20ha, từ 20 đến 50 ha, từ 50 đến 100 ha, từ 100 đến 200 ha. Xét đến tài sản định giá có quy mô 11,67 ha (116.635 m²) tiệp cận với khung quy mô < 20ha, do đó, đơn vị tư vấn căn cứ theo khung suất vốn này để làm căn cứ xác định chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho tài sản định giá.

+ Đối với Trung tâm thương mại (Giai đoạn 1):

Phần diện tích tầng tum chỉ 334m², có diện tích không vượt quá 30% diện tích sàn mái của công trình. Tuy nhiên, tham khảo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đã được thẩm định theo Công văn số 58/HEXD-QLKT ngày 21/02/2025 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ

xây dựng, tầng tum của công trình có chiều cao 8m, bố trí không gian kỹ thuật phục vụ công trình, thang lên mái. Do đó, đơn vị tư vấn tính tầng tum như 1 tầng cao của công trình, đồng nghĩa khối trung tâm thương mại - giai đoạn 1 có 6 tầng nổi và 1 tầng hầm.

Theo hướng dẫn tại Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 đối với công trình đa năng:

"- Suất vốn đầu tư công trình ở Bảng 27 tính cho công trình đa năng có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Trường hợp xây dựng tầng hầm có diện tích xây dựng lớn hơn diện tích xây dựng tầng nổi thì suất vốn đầu tư xây dựng tầng hầm của phần mở rộng được xác định như hướng dẫn của công trình nhà chung cư."

Theo đó, do diện tích xây dựng tầng hầm của công trình xây dựng của dự án lớn hơn chỉ giới xây dựng diện tích tầng nổi nên phần suất vốn tầng hầm phần mở rộng ngoài chỉ giới xây dựng sẽ được ước tính theo công thức hướng dẫn tại Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 như sau:

$$S_{hầm}^{mở} = \frac{(N \times S - N_{nổi} \times S_{nổi})}{N_{hầm}^{nổi}} \times K_{đc}$$

Trong đó, các thông số được định nghĩa và ước tính như sau:

BẢNG 2.2 SUẤT VỐN ĐẦU TƯ TẠNG HẦM PHẦN MỞ RỘNG

Hạng mục	Ký hiệu	Chi phí xây dựng (đồng/m ²) (-VAT)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác (đồng/m ²) (-VAT)	Ghi chú
Suất vốn đầu tư tầng hầm mở rộng	S ^{mở} _{hầm}	10.213.342	2.553.071	
Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm phần mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có))	N	157.628,00	157.628,00	Bảng 1.3
Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm đã được công bố	S	8.663.024	2.161.653	Bảng 2.1

BẢNG 2.2 SUẤT VỐN ĐẦU TƯ TẠNG HÀM PHẦN MỞ RỘNG				
Hạng mục	Ký hiệu	Chi phí xây dựng (đồng/m ²) (-VAT)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác (đồng/m ²) (-VAT)	Ghi chú
Diện tích sàn xây dựng tầng nổi	N _{nổi}	125.870,00	125.870,00	Bảng 1.3
Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm đã được công bố	S _{hầm}	8.153.264	2.033.247	Bảng 2.1
Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi	N ^{hầm} _{hầm}	31.758,00	31.758,00	Bảng 1
Hệ số điều chỉnh tương ứng	K _{acc}	0,96	0,96	Nội suy từ Tỷ lệ N ^{hầm} _{hầm} /N ^{hầm} _{nổi}
Diện tích xây dựng tầng nổi	N ^{hầm} _{nổi}	31.758,00	31.758,00	Bảng 1
Diện tích xây dựng tầng hầm	N ^{hầm} _{hầm}	49.550,00	-	Bảng 1.3
Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi	N ^{hầm} _{hầm} /N ^{hầm} _{nổi}	1,56	-	

* K_{acc}: Hệ số điều chỉnh tương ứng. Theo hướng dẫn tại 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025, K_{acc} được xác định theo bảng sau:

Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi (N ^{hầm} _{hầm} /N ^{hầm} _{nổi})	Hệ số điều chỉnh (K _{acc})
Từ > 1 đến ≤ 2,0	Từ < 1 - 0,92

Theo đó, với tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi là 1,56, đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh tương ứng là 0,96.

Để thống nhất suất vốn xây dựng đầu tư áp dụng cho việc xây dựng trung tâm thương mại giai đoạn 1 (bao gồm phần tầng nổi, tầng hầm trong chỉ giới xây dựng và tầng hầm mở rộng), đơn vị tư vấn tiến hành tính toán suất vốn đầu tư xây dựng bình quân dựa trên diện tích sàn xây dựng của từng hạng mục như sau:

BẢNG 2.3. SUẤT VỐN ĐẦU TƯ TRUNG BÌNH CHO VIỆC XÂY DỰNG TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI GIAI ĐOẠN 1				
STT	Hạng mục	Diện tích sàn xây dựng (m²)	Chi phí xây dựng (đồng/m²) (-VAT)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác (đồng/m²) (-VAT)
1	Suất vốn xây dựng Phần tầng nổi + tầng hầm trong chỉ giới	157.628,00	8.663.024	2.161.653
2	Suất vốn xây dựng tầng hầm mở rộng	17.792,00	10.213.342	2.553.071
3	Suất vốn xây dựng bình quân cho tổng khối TTTM GĐ1	175.420	8.820.265	2.201.352

❖ **Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng**

Căn cứ Phụ lục IV Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thẳng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ, đơn vị tư vấn đề xuất chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng là **3% trên doanh thu** và chi phí quản lý, vận hành bằng **10% trên doanh thu**.

❖ **Tỷ suất chiết khấu/lãi vay ngân hàng**

Căn cứ theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Theo đó, đơn vị tư vấn đã tổng hợp thông tin lãi suất cho vay từ các chi nhánh ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và lựa chọn 4 ngân hàng thuộc chi nhánh Đồng Nai có đầy đủ thông tin lãi suất cho vay nhất nhằm ước tính tỷ lệ chiết khấu đề xuất cho tài sản cần định giá. Thông tin lãi suất trung bình từ Quý II/2024 - Quý I/2025 được thể hiện như sau:

STT	NGÂN HÀNG	LÃI VAY	NGUỒN
1	Agribank	7,75%	Công văn số 746/NHNo.ĐN-PC ngày 12/04/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

STT	NGÂN HÀNG	LÃI VAY	NGUỒN
			về việc cung cấp lãi suất theo VB 2799/STNMT-ĐĐ; Công văn số 1493/NHNo.ĐN-PC ngày 07/08/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ; Công văn số 354/NHNo.ĐN-PC ngày 06/03/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp thông tin theo VB 1771/STNMT-ĐĐ; Công văn số 747/NHNo.ĐN-PC ngày 29/04/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp thông tin theo VB 2220/STNMT-ĐĐ.
2	BIDV	8,71%	Bảng thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân ngày 17/01/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai; Bảng thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân quý 1/2025 ngày 26/04/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai.
3	Vietcombank	7,80%	Công văn số 658/VCB.ĐON-KT ngày 09/08/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai về việc phúc đáp CV số 7025/STNMT-DD; Công văn số 33/VCB.ĐON-KT ngày 17/01/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin; Công văn số 308/VCB.ĐON-KT ngày 28/04/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin.
4	Vietinbank	14,00%	Công văn số 748/TB-CNĐNA-TH ngày 12/04/2024 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2799/STNMT-ĐĐ; Công văn số 1614/TB-CNĐNA-TH ngày 12/08/2024 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024; Công văn số 201/TB-CNĐNA-TH ngày 24/01/2025 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024; Công văn số 815/TB-CNĐNA-TH ngày 28/04/2025 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết

STT	NGÂN HÀNG	LÃI VAY	NGUỒN
			kiểm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2220/STNMT-ĐĐ.
	Lãi suất trung bình	9,57%	

Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ suất chiết khấu của dự án là **9,57%**.

❖ Chi phí lãi vay, Lợi nhuận nhà đầu tư

Căn cứ Phụ lục IV, Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn áp dụng chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng **15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.**

❖ Dự phòng trượt giá xây dựng

Tỷ lệ dự phòng trượt giá tính toán theo hướng dẫn tại mục 2.5 - Phụ lục 1 đính kèm Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Về chỉ số giá xây dựng bình quân liên hoàn, đơn vị tư vấn tham khảo quyết định chỉ số giá xây dựng của tỉnh Đồng Nai năm 2020 – 2024, cụ thể được thể hiện bằng bảng dưới như sau:

Hạng mục	Năm <i>Năm gốc</i>	2020 2015	2021 2020	2022 2020	2023 2020	2024 2020	TB/t năm
Công trình dân dụng							3,65%
1. Trụ sở cơ quan, văn phòng		108,92%	105,15%	109,57%	115,35%	116,85%	
% so với năm trước		2,34%	5,15%	4,20%	5,28%	1,30%	3,65%
Công trình HTKT							3,51%
1. Công trình cấp nước		101,27%	104,78%	108,66%	116,23%	117,92%	
% so với năm trước		1,71%	4,78%	3,70%	6,97%	1,45%	3,72%
2. Công trình thoát nước		103,12%	106,45%	111,79%	117,52%	118,44%	
% so với năm trước		1,43%	6,45%	5,02%	5,13%	0,78%	3,76%
3. Công trình xử lý nước thải		106,56%	108,91%	107,32%	110,46%	113,53%	
% so với năm trước		1,75%	8,91%	-1,46%	2,93%	2,78%	2,98%

Hạng mục	Năm Năm gốc	2020 2015	2021 2020	2022 2020	2023 2020	2024 2020	TB/1 năm
4. Công trình đường		109,70%	109,34%	110,70%	115,13%	115,51%	
% so với năm trước		2,97%	9,34%	1,24%	4,00%	0,33%	3,58%

Qua đó, đơn vị tư vấn lấy trung bình chỉ số giá xây dựng công trình xây dựng dân dụng và công trình hạ tầng kỹ thuật qua 5 năm từ năm 2020 đến năm 2024 và đề xuất dự phòng trượt giá xây dựng công trình dân dụng là **3,65%/năm** và dự phòng trượt giá công trình hạ tầng kỹ thuật là **3,51%/năm**.

C.1. THÔNG TIN VỀ DOANH THU

Căn cứ theo các hạng mục phát triển, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát khu vực tài sản định giá tọa lạc và tổng hợp các thông tin giá định về doanh thu như sau:

BẢNG 3A: THÔNG TIN VỀ DOANH THU				
STT	CÁC KHOẢN DOANH THU	GIÁ TRỊ	ĐƠN VỊ TÍNH	GHI CHÚ
1	Diện tích sàn cho thuê – GĐ1	69.716	m ²	Bảng 1.2
2	Diện tích sàn cho thuê – GĐ2	17.097	m ²	Bảng 1.2
3	Giá thuê sàn thương mại (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing)	359.464	đồng/m ² /tháng	Bảng 3A.1
4	Tỷ lệ tăng giá thuê	4,36%	/năm	Hợp đồng thuê TTTM

Đối với phần bãi đỗ xe tại tầng hầm, căn cứ theo Công văn số 15/2025/CV-VPG ngày 17/04/2025 của CTCP Tập đoàn Việt Phát, nhà đầu tư cam kết sẽ không thu bất kỳ khoản phí nào liên quan đến dịch vụ trông giữ xe của khách hàng đến tham quan mua sắm, đối tác và các bên liên quan. Do đó, đơn vị tư vấn không ước tính nguồn doanh thu này.

❖ Giá thuê trung tâm thương mại

Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát các khu trung tâm thương mại đang hoạt động trên địa bàn thành phố Biên Hòa, cụ thể như sau:

Tên TTTM	Vị trí	Giá thuê bình quân (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing) (đồng/m ² /tháng)	Nguồn
Lotte Mart Đồng Nai	Biên Hòa, Đồng Nai	530.305	Các hợp đồng cho thuê tại Lotte Mart
Vincom Plaza Biên Hòa	Biên Hòa, Đồng Nai	410.209	Công văn số 255/2025/CV-VCR

Tên TTTM	Vị trí	Giá thuê bình quân (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing) (đồng/m ² /tháng)	Nguồn
			ngày 22/05/2025
BigC Đồng Nai (*)	Biên Hòa, Đồng Nai	376.000	Công văn số DNI 0804-01/2025 ngày 08/04/2025

Chi tiết tính toán giá thuê bình quân tại Lotte Mart được trình bày tại Phụ lục 3: Giá thuê bình quân và tỷ lệ tăng giá tại các trung tâm thương mại.

(*) Tại thời điểm thực hiện định giá đất, đơn vị tư vấn chỉ nhận được công văn phản hồi từ trung tâm thương mại BigC Đồng Nai về giá thuê tại thời điểm tháng 12/2024. Xét tại thời điểm định giá đất tháng 04/2025, cách thời điểm tháng 12/2024 chỉ khoảng 3-4 tháng và thị trường trong khoảng thời gian này không có nhiều biến động nên đơn vị tư vấn căn cứ theo giá thuê này để làm căn cứ ước tính giá thuê sàn thương mại đối với tài sản định giá tại thời điểm tháng 04/2025.

❖ **Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các trung tâm thương mại so với tài sản định giá**

• **Yếu tố vị trí**

Qua khảo sát các trung tâm thương mại đều tọa lạc trên các tuyến đường lớn và sầm uất tại khu vực trung tâm thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, đơn vị tư vấn đã tổng hợp giá đất ở, cũng như ước tính mức độ chênh lệch về giá đất ở so với vị trí nơi tại sản định giá tọa lạc theo quyết định phê duyệt bảng giá đất tỉnh số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 như sau:

STT	Hạng mục	Đường (đoạn đường)	Giá đất ở theo quyết định số 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Tỷ lệ chênh lệch giá đất so với TSDG
1	Tài sản định giá	Đường Đặng Văn Tron (đoạn tiếp theo đến sông Cái)	18.000.000	100%
2	Lotte Mart Đồng Nai	Xa lộ Hà Nội (đoạn từ cầu Sập đến vòng xoay Tam Hiệp)	31.000.000	172%
3	Vincom Plaza Biên Hòa	Đường Phạm Văn Thuận	35.000.000	194%
4	BigC Đồng Nai	Xa lộ Hà Nội (đoạn từ vòng	26.000.000	144%

STT	Hạng mục	Đường (đoạn đường)	Giá đất ở theo quyết định số 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Tỷ lệ chênh lệch giá đất so với TSDG
		xoay Tam Hiệp đến ranh giới tỉnh Đồng Nai)		

Theo đó, xét về yếu tố lợi thế vị trí thông qua tương quan chênh lệch giá đất ở theo quy định bảng giá đất tỉnh số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh cho các trung tâm thương mại so sánh cao hơn vị trí của tài sản cần định giá như sau:

- Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố vị trí giữa **Lotte Mart Đồng Nai** so với TSDG: **120%**;
- Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố vị trí giữa **Vincom Plaza Biên Hòa** so với TSDG: **120%**;
- Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố vị trí giữa **BigC Đồng Nai** so với TSDG: **115%**.

Với tỷ lệ đề xuất của đơn vị tư vấn trình bày trên thì thấp hơn về yếu tố tương quan giá đất ở theo Quyết định của UBND tỉnh. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn để đảm bảo các yếu tố vị trí về giá thuê thương mại không vượt quá 30%. Nên tỷ lệ (%) điều chỉnh đề xuất của đơn vị tư vấn đưa ra là phù hợp với trên thị trường và đảm bảo được nguyên tắc tốt nhất.

• **Yếu tố loại hình hoạt động, đơn vị vận hành**

Chênh lệch về yếu tố loại hình hoạt động và đơn vị vận hành chủ yếu được thể hiện thông qua chi phí quản lý, vận hành đối với các trung tâm thương mại.

Theo đó, đối với trung tâm thương mại trên địa bàn thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn chỉ có được thông tin về chi phí hoạt động của Lotte Mart Đồng Nai với mức bình quân là **124.082 đồng/m²/tháng**. Đối với Vincom Plaza Biên Hòa và BigC Đồng Nai, các chi phí này đều đã được tính vào trong giá thuê sản và đơn vị tư vấn không thể tách ra cũng như xác định chính xác các chi phí này. Chi tiết được trình bày tại *Phụ lục 3: Giá thuê bình quân và tỷ lệ tăng giá tại các trung tâm thương mại*.

Tuy nhiên, qua khảo sát thực tế và thu thập các báo giá tại khu vực các tỉnh lân cận, đơn vị tư vấn nhận thấy đối với các trung tâm thương mại, đặc biệt là các chuỗi siêu thị của Co.op Mart hệ thống Miền Tây đều có áp dụng chung mức chi phí quản lý (phí điện lạnh) là 4 USD/m²/tháng, tương đương khoảng **103.000 đồng/m²/tháng** (tỷ giá ước tính là 1 USD = 25.800 VND, tại thời điểm tháng 04/2025).

Do đó, chênh lệch giá về yếu tố loại hình hoạt động bao gồm (trung tâm thương mại hoặc chuỗi siêu thị) và đơn vị vận hành (Đơn vị quốc tế hoặc Việt Nam) được đề xuất tỷ lệ (%) là **124.082 đồng/m²/tháng ÷ 103.000 đồng/m²/tháng = 120%**. Vậy mỗi yếu tố điều chỉnh tương ứng tỷ lệ điều chỉnh là 10%.

• **Yếu tố về diện tích thuê**

Về quy mô diện tích cho thuê được của từng thông tin so sánh thì thấp hơn tài sản định giá khoảng gần 8-9 lần và yếu tố này được đơn vị tư vấn khảo sát thông qua gọi điện giữa giá thuê đối với diện tích thuê 100 m² – 200 m² so với giá thuê với diện tích thuê 1.000 m² – 2.000 m² thì giá thuê diện tích lớn thấp hơn diện tích nhỏ dao động khoảng 10% - 20% tùy đơn vị cho thuê. Với yếu tố này đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh là 10% giữa thông tin so sánh so với tài sản cần định giá nhằm đảm bảo nguyên tắc tốt nhất.

Theo đó, qua phân tích, so sánh các yếu tố khác biệt, đơn vị tư vấn tiến hành điều chỉnh giữa tài sản cần định giá và các tài sản so sánh là giá thuê tại các trung tâm thương mại, siêu thị trên địa bàn thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, được trình bày trong phần bên dưới như sau:

BẢNG 3A.1: BẢNG ĐIỀU CHỈNH GIÁ THUÊ SÀN THƯƠNG MẠI					
STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSDG	Lotte Mart Đồng Nai	Vincom Plaza Biên Hòa	BigC Đồng Nai
1	Giá thuê (đồng/m²/tháng)	-	530.305	410.209	376.000
A	Vị trí	<i>Tiếp giáp đường Đặng Văn Tron (đoạn tiếp theo đến sông Cối)</i>	<i>Tiếp giáp Xa lộ Hà Nội (đoạn từ cầu Sập đến vòng xoay Tam Hiệp)</i>	<i>Tiếp giáp đường Phạm Văn Thuận</i>	<i>Tiếp giáp Xa lộ Hà Nội (đoạn từ vòng xoay Tam Hiệp đến ranh tỉnh Đồng Nai)</i>
	Tỷ lệ (%)	100%	120%	120%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	-16,67%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-88.384	-68.368	-49.043
B	Loại hình hoạt động	<i>Trung tâm thương mại, cơ sở vật chất hiện đại</i>	<i>Trung tâm thương mại, cơ sở vật chất hiện đại</i>	<i>Trung tâm thương mại, cơ sở vật chất hiện đại</i>	<i>Siêu thị, cơ sở vật chất khá tốt</i>
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	41.778
C	Đơn vị vận hành	<i>Quốc tế</i>	<i>Quốc tế</i>	<i>Việt Nam</i>	<i>Quốc tế</i>
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	45.579	0

BẢNG 3A.1: BẢNG ĐIỀU CHỈNH GIÁ THUÊ SẢN THƯƠNG MẠI

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSDG	Lotte Mart Đồng Nai	Vincom Plaza Biên Hòa	BigC Đồng Nai
D	<i>Quy mô hoạt động</i>	<i>5 tầng TTTM với hơn 200.000 m² sàn</i>	<i>5 tầng TTTM với hơn 21.000 m² sàn</i>	<i>5 tầng TTTM với hơn 25.000 m² sàn</i>	<i>3 tầng TTTM với hơn 10.500 m² sàn</i>
	Tỷ lệ (%)	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-48.210	-37.292	-34.182
2	Giá thuê của tài sản định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m² sàn/tháng)		393.711	350.128	334.552
	Giá thuê của tài sản định giá (đồng/m² sàn/tháng)		359.464		
	<i>Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê của tài sản định giá so với giá thuê ước tính theo tài sản so sánh</i>		<i>-8,70%</i>	<i>2,67%</i>	<i>7,45%</i>

Vậy đơn vị tư vấn đề xuất giá thuê sản thương mại ước tính cho tài sản thẩm định là **359.464 đồng/m² sàn/tháng** (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing).

❖ **Tỷ lệ tăng giá trung tâm thương mại**

Về tỷ lệ tăng giá thuê của trung tâm thương mại, đơn vị tư vấn đã tiến hành phân tích từ các hợp đồng thuê và báo giá thị trường cụ thể như sau:

STT	Tên TTTM	Vị trí	Tỷ lệ tăng giá thuê (%/năm)
1	Lotte Mart Đồng Nai	Biên Hòa, Đồng Nai	5,00%
2	Co.op Mart Biên Hòa	Biên Hòa, Đồng Nai	3,71%
Trung bình			4,36%

Chi tiết tính toán tỷ lệ tăng giá thuê tại các trung tâm thương mại được trình bày tại *Phụ lục 3: Giá thuê bình quân và tỷ lệ tăng giá tại các trung tâm thương mại*.

So sánh với trung bình CPI tỉnh Đồng Nai trong giai đoạn 3 năm liền kể thời điểm định giá đất tháng 4/2025 là 2,86%.

Năm	2022	2023	2025	Trung bình
CPI tỉnh Đồng Nai	3,30%	2,28%	3,01%	2,86%

Dựa vào thông tin được tổng hợp ở bảng trên về tỷ lệ tăng giá thuê, đơn vị tư vấn nhận thấy tỷ lệ tăng giá theo các hợp đồng thuê cao hơn và hiệu quả hơn so với trung bình CPI tỉnh Đồng Nai được trình bày trên. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá thuê sàn thương mại cho tài sản thẩm định là **4,36%/năm**.

D.1. TIẾN ĐỘ THI CÔNG VÀ TIẾN ĐỘ KHAI THÁC

Về **tiến độ xây dựng** dự án, căn cứ theo Điểm đ Khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 quy định: “*Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thi căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng...*”

Theo đó, tiến độ thực hiện dự án đã được quy định tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10/08/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư như sau:

“Giai đoạn 1:

*... - Đầu tư, xây dựng công trình Trung tâm thương mại **Giai đoạn 1: Từ Quý I năm 2025 đến Quý I năm 2027....***

Giai đoạn 2:

*- Hoàn thành các thủ tục về đầu tư, xây dựng, khởi công xây dựng công trình Trung tâm thương mại Giai đoạn 2 (giai đoạn mở rộng sau khi lấp đầy Giai đoạn 1) trong vòng 7,5 năm kể từ ngày đưa công trình Trung tâm thương mại Giai đoạn 1 vào hoạt động. Trong đó bao gồm: thời lấp đầy trung tâm thương mại Giai đoạn 1 (khoảng 72% tổng quy mô sàn xây dựng) khoảng 3 năm; thời gian thực hiện công tác khảo sát thiết kế, thủ tục phê duyệt về công tác thiết kế, xây dựng cho Giai đoạn 2 (khoảng 28% tổng quy mô sàn xây dựng) khoảng 03 năm và thời gian xây dựng công trình **Giai đoạn 2 khoảng 18 tháng.**”*

Theo đó, đơn vị tư vấn căn cứ theo nội dung từ Quyết định chủ trương đầu tư và giả định thời gian xây dựng Giai đoạn 1 là 9 quý, tương đương 27 tháng và Giai đoạn 2 là 18 tháng.

Bên cạnh đó, căn cứ theo điểm c khoản 1 mục I Phụ lục IV kèm theo Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2025 quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ. Theo đó, với quy mô diện tích sàn xây dựng của tài sản định giá cả 2 giai đoạn là 244.190m², nội dung quy định như sau:

"c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%."

Theo đó, đơn vị tư vấn đã tính toán phương án phân bổ tiến độ xây dựng theo Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2025 với diện tích sàn xây dựng gộp 2 giai đoạn là 244.190m² để làm căn cứ đối chiếu và so sánh. Song, kết quả theo phương án này có giá đất thấp hơn (7.147.705 đồng/m²) so với phương án tách từng giai đoạn đầu tư xây dựng như Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. (Chi tiết tính toán phương án trình bày tại Phụ lục 4)

Do đó, nhằm đảm bảo nguyên tắc tốt nhất và hiệu quả nhất, đơn vị tư vấn lựa chọn phương án tách từng giai đoạn đầu tư xây dựng như Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư để làm căn cứ ước tính chi phí phát triển đối với tài sản cần định giá.

Về tiến độ khai thác, đơn vị tư vấn căn cứ điểm b khoản 4 mục II. Phụ lục IV Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2025 quy định về tỷ lệ bán hàng (cho thuê) đối với cơ sở thương mại dịch vụ:

"4. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê):

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²

Năm thứ nhất 45%; năm thứ hai 55%; năm thứ ba 65%, năm thứ tư 75%; năm thứ năm 80%; năm thứ sáu đến hết thời gian bán hàng 85%."

Chi tiết tiến độ xây dựng và khai thác của dự án được trình bày tại **Bảng 4.1** sau:

BẢNG 4.1: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUẾ

Năm niên lịch		Năm dự án	Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng				Tiến độ khai thác	
Bắt đầu	Kết thúc			HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2
15/04/2025	15/04/2026	1	12	44,44%	-	44,44%	-	-	-
16/04/2026	16/04/2027	2	12	44,44%	-	44,44%	-	-	-
17/04/2027	16/04/2028	3	12	11,11%	-	11,11%	-	-	-
17/04/2028	17/04/2029	4	12	-	-	-	-	45%	-
18/04/2029	18/04/2030	5	12	-	-	-	-	55%	-
19/04/2030	19/04/2031	6	12	-	-	-	-	65%	-
20/04/2031	19/04/2032	7	12	-	-	-	-	75%	-
20/04/2032	20/04/2033	8	12	-	-	-	-	80%	-
21/04/2033	21/04/2034	9	12	-	-	-	-	85%	-
22/04/2034	22/04/2035	10	12	-	66,67%	-	66,67%	85%	-
23/04/2035	22/04/2036	11	12	-	33,33%	-	33,33%	85%	-
23/04/2036	23/04/2037	12	12	-	-	-	-	85%	45%
24/04/2037	24/04/2038	13	12	-	-	-	-	85%	55%
25/04/2038	25/04/2039	14	12	-	-	-	-	85%	65%
26/04/2039	25/04/2040	15	12	-	-	-	-	85%	75%
26/04/2040	26/04/2041	16	12	-	-	-	-	85%	80%
27/04/2041	27/04/2042	17	12	-	-	-	-	85%	85%
28/04/2042	28/04/2043	18	12	-	-	-	-	85%	85%

BẢNG 4.1: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUẾ									
Năm niên lịch		Năm dự án	Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng			Tiến độ khai thác		
Bắt đầu	Kết thúc			HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2
29/04/2043	28/04/2044	19	12	-	-	-	-	85%	85%
29/04/2044	29/04/2045	20	12	-	-	-	-	85%	85%
30/04/2045	30/04/2046	21	12	-	-	-	-	85%	85%
01/05/2046	01/05/2047	22	12	-	-	-	-	85%	85%
02/05/2047	01/05/2048	23	12	-	-	-	-	85%	85%
02/05/2048	02/05/2049	24	12	-	-	-	-	85%	85%
03/05/2049	03/05/2050	25	12	-	-	-	-	85%	85%
04/05/2050	04/05/2051	26	12	-	-	-	-	85%	85%
05/05/2051	04/05/2052	27	12	-	-	-	-	85%	85%
05/05/2052	05/05/2053	28	12	-	-	-	-	85%	85%
06/05/2053	06/05/2054	29	12	-	-	-	-	85%	85%
07/05/2054	07/05/2055	30	12	-	-	-	-	85%	85%
08/05/2055	07/05/2056	31	12	-	-	-	-	85%	85%
08/05/2056	08/05/2057	32	12	-	-	-	-	85%	85%
09/05/2057	09/05/2058	33	12	-	-	-	-	85%	85%
10/05/2058	10/05/2059	34	12	-	-	-	-	85%	85%
11/05/2059	10/05/2060	35	12	-	-	-	-	85%	85%
11/05/2060	11/05/2061	36	12	-	-	-	-	85%	85%

BẢNG 4.1: TIỀN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUẾ

Năm niên lịch		Năm dự án	Số tháng hoạt động	Tiền độ xây dựng				Tiền độ khai thác	
Bắt đầu	Kết thúc			HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2
12/05/2061	12/05/2062	37	12	-	-	-	-	85%	85%
13/05/2062	13/05/2063	38	12	-	-	-	-	85%	85%
14/05/2063	13/05/2064	39	12	-	-	-	-	85%	85%
14/05/2064	14/05/2065	40	12	-	-	-	-	85%	85%
15/05/2065	15/05/2066	41	12	-	-	-	-	85%	85%
16/05/2066	16/05/2067	42	12	-	-	-	-	85%	85%
17/05/2067	16/05/2068	43	12	-	-	-	-	85%	85%
17/05/2068	17/05/2069	44	12	-	-	-	-	85%	85%
18/05/2069	18/05/2070	45	12	-	-	-	-	85%	85%
19/05/2070	19/05/2071	46	12	-	-	-	-	85%	85%
20/05/2071	19/05/2072	47	12	-	-	-	-	85%	85%
20/05/2072	20/05/2073	48	12	-	-	-	-	85%	85%
21/05/2073	10/08/2073	49	3	-	-	-	-	85%	85%

BƯỚC 02: ƯỚC TÍNH TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH

Dựa trên bảng các thông tin khảo sát về doanh thu và công suất khai thác dự án, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu phát triển giá đình như sau:

BẢNG 5.1: DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH		
Năm	Doanh thu cho thuê sân thương mại (đồng)	Tổng doanh thu phát triển giá đình (đồng)
1	-	-
2	-	-
3	-	-
4	153.793.277.281	153.793.277.281
5	196.158.035.478	196.158.035.478
6	241.921.990.158	241.921.990.158
7	291.300.901.911	291.300.901.911
8	324.256.827.177	324.256.827.177
9	359.531.249.071	359.531.249.071
10	375.193.425.413	375.193.425.413
11	391.537.889.508	391.537.889.508
12	461.642.900.555	461.642.900.555
13	494.055.449.279	494.055.449.279
14	528.415.892.136	528.415.892.136
15	564.832.430.674	564.832.430.674
16	596.428.545.872	596.428.545.872
17	629.705.598.702	629.705.598.702
18	657.137.317.519	657.137.317.519
19	685.764.037.935	685.764.037.935
20	715.637.817.528	715.637.817.528
21	746.812.981.645	746.812.981.645
22	779.346.222.201	779.346.222.201
23	813.296.700.762	813.296.700.762
24	848.726.156.140	848.726.156.140
25	885.699.016.658	885.699.016.658
26	924.282.517.315	924.282.517.315
27	964.546.822.055	964.546.822.055
28	1.006.565.151.356	1.006.565.151.356
29	1.050.413.915.382	1.050.413.915.382
30	1.096.172.852.936	1.096.172.852.936
31	1.143.925.176.464	1.143.925.176.464

BẢNG 5.1: DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH		
Năm	Doanh thu cho thuê sản thương mại (đồng)	Tổng doanh thu phát triển giá đình (đồng)
32	1.193.757.723.377	1.193.757.723.377
33	1.245.761.113.963	1.245.761.113.963
34	1.300.029.916.182	1.300.029.916.182
35	1.356.662.817.633	1.356.662.817.633
36	1.415.762.805.024	1.415.762.805.024
37	1.477.437.351.446	1.477.437.351.446
38	1.541.798.611.816	1.541.798.611.816
39	1.608.963.626.832	1.608.963.626.832
40	1.679.054.535.805	1.679.054.535.805
41	1.752.198.798.775	1.752.198.798.775
42	1.828.529.428.293	1.828.529.428.293
43	1.908.185.231.305	1.908.185.231.305
44	1.991.311.061.573	1.991.311.061.573
45	2.078.058.083.088	2.078.058.083.088
46	2.168.584.044.964	2.168.584.044.964
47	2.263.053.568.302	2.263.053.568.302
48	2.361.638.445.556	2.361.638.445.556
49	616.129.488.233	616.129.488.233
Tổng cộng	47.714.017.751.277	47.714.017.751.277

BẢNG 6.1: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH

Năm tiến độ	Hạ tầng kỹ thuật			Trung tâm thương mại			Chi phí hoạt động	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH (chưa bao gồm CPLV, LNNĐT)
	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, Chi phí tư vấn và quản lý dự án và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá	Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí thiết bị, Chi phí tư vấn và quản lý dự án và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá		
23	-	-	-	-	-	-	105.728.571,099	105.728.571,099
24	-	-	-	-	-	-	110.334.400,298	110.334.400,298
25	-	-	-	-	-	-	115.140.872,165	115.140.872,165
26	-	-	-	-	-	-	120.156.727,251	120.156.727,251
27	-	-	-	-	-	-	125.391.086,867	125.391.086,867
28	-	-	-	-	-	-	130.853.469,676	130.853.469,676
29	-	-	-	-	-	-	136.553.809,000	136.553.809,000
30	-	-	-	-	-	-	142.502.470,882	142.502.470,882
31	-	-	-	-	-	-	148.710.272,940	148.710.272,940
32	-	-	-	-	-	-	155.188.504,039	155.188.504,039
33	-	-	-	-	-	-	161.948.944,815	161.948.944,815
34	-	-	-	-	-	-	169.003.889,104	169.003.889,104
35	-	-	-	-	-	-	176.366.166,292	176.366.166,292
36	-	-	-	-	-	-	184.049.164,653	184.049.164,653
37	-	-	-	-	-	-	192.066.855,688	192.066.855,688
38	-	-	-	-	-	-	200.433.819,536	200.433.819,536
39	-	-	-	-	-	-	209.165.271,488	209.165.271,488
40	-	-	-	-	-	-	218.277.089,655	218.277.089,655
41	-	-	-	-	-	-	227.785.843,841	227.785.843,841
42	-	-	-	-	-	-	237.708.825,876	237.708.825,876
43	-	-	-	-	-	-	248.064.080,070	248.064.080,070
44	-	-	-	-	-	-	258.870.438,004	258.870.438,004
45	-	-	-	-	-	-	270.147.550,801	270.147.550,801
46	-	-	-	-	-	-	281.915.925,945	281.915.925,945
47	-	-	-	-	-	-	294.196.963,879	294.196.963,879
48	-	-	-	-	-	-	307.012.997,922	307.012.997,922
49	-	-	-	-	-	-	80.096.833,470	80.096.833,470
TỔNG	67.852.543,462	15.347.599,116	10.716.924,476	2.107.950.807,299	525.987.649,116	347.661.325,877	6.202.822.307,666	9.278.339.157,011

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

BƯỚC 04: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Dựa trên bảng doanh thu phát triển giá định và bảng chi phí đầu tư phát triển giá định được tính trong bước 2 và 3, đơn vị tư vấn xác định giá đất như sau:

Đơn vị tính: đồng

BẢNG 7.1: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT						
Năm tiền độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNĐT)	Chi phí lãi vay, Lợi nhuận Nhà đầu tư		Hệ số chiết khấu	Giá trị thửa đất
			15% (tổng CPXD, CPBH)	15% Giá trị QSDĐ		
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = [(1) - (2) - (3)]/(1+15%)*(5)
1	-	912.304.249.747	136.845.637.462	15% V _{QSDĐ}	0,9127	(832.660.292.745)
2	-	939.150.936.180	140.872.640.427	15% V _{QSDĐ}	0,8330	(782.333.107.705)
3	-	241.744.342.940	36.261.651.441	15% V _{QSDĐ}	0,7603	(183.798.003.999)
4	153.793.277.281	19.993.126.047	2.998.968.907	15% V _{QSDĐ}	0,6939	78.927.156.539
5	196.158.035.478	25.500.544.612	3.825.081.692	15% V _{QSDĐ}	0,6333	91.880.503.335
6	241.921.990.158	31.449.858.721	4.717.478.808	15% V _{QSDĐ}	0,5781	103.423.865.522
7	291.300.901.911	37.869.117.248	5.680.367.587	15% V _{QSDĐ}	0,5276	113.662.029.248
8	324.256.827.177	42.153.387.533	6.323.008.130	15% V _{QSDĐ}	0,4815	115.475.768.691
9	359.531.249.071	46.739.062.379	7.010.859.357	15% V _{QSDĐ}	0,4395	116.860.175.326
10	375.193.425.413	696.936.087.734	104.540.413.160	15% V _{QSDĐ}	0,4011	(148.690.019.827)
11	391.537.889.508	385.056.303.684	57.758.445.553	15% V _{QSDĐ}	0,3661	(16.324.252.600)
12	461.642.900.555	60.013.577.072	9.002.036.561	15% V _{QSDĐ}	0,3341	114.082.891.963
13	494.055.449.279	64.227.208.406	9.634.081.261	15% V _{QSDĐ}	0,3050	111.434.126.089
14	528.415.892.136	68.694.065.978	10.304.109.897	15% V _{QSDĐ}	0,2784	108.779.371.494
15	564.832.430.674	73.428.215.988	11.014.232.398	15% V _{QSDĐ}	0,2541	106.125.183.940
16	596.428.545.872	77.535.710.963	11.630.356.645	15% V _{QSDĐ}	0,2319	102.278.749.541

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

BẢNG 7.1: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Năm tiếp độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNBT)	Chi phí lãi vay. Lợi nhuận Nhà đầu tư		Hệ số chiết khấu	Giá trị thừa đất	
			15% (tổng CPXD. CPBH)	15% Giá trị QSDĐ			
(1)			(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = [(1) - (2) - (3)]/(1+15%)*(5)
17	629.705.598.702	81.861.727.831		12.279.259.175	15% V _{QSDĐ}	0,2116	98.558.185.665
18	657.137.317.519	85.427.851.278		12.814.177.692	15% V _{QSDĐ}	0,1932	93.872.726.718
19	685.764.037.935	89.149.324.932		13.372.398.740	15% V _{QSDĐ}	0,1763	89.410.014.622
20	715.637.817.528	93.032.916.279		13.954.937.442	15% V _{QSDĐ}	0,1609	85.159.459.986
21	746.812.981.645	97.085.687.614		14.562.853.142	15% V _{QSDĐ}	0,1469	81.110.976.838
22	779.346.222.201	101.315.008.886		15.197.251.333	15% V _{QSDĐ}	0,1340	77.254.958.694
23	813.296.700.762	105.728.571.099		15.859.285.665	15% V _{QSDĐ}	0,1223	73.582.255.762
24	848.726.156.140	110.334.400.298		16.550.160.045	15% V _{QSDĐ}	0,1117	70.084.153.232
25	885.699.016.658	115.140.872.165		17.271.130.825	15% V _{QSDĐ}	0,1019	66.752.350.595
26	924.282.517.315	120.156.727.251		18.023.509.088	15% V _{QSDĐ}	0,0930	63.578.941.951
27	964.546.822.055	125.391.086.867		18.808.663.030	15% V _{QSDĐ}	0,0849	60.556.397.243
28	1.006.565.151.356	130.853.469.676		19.628.020.451	15% V _{QSDĐ}	0,0775	57.677.544.397
29	1.050.413.915.382	136.553.809.000		20.483.071.350	15% V _{QSDĐ}	0,0707	54.935.552.298
30	1.096.172.852.936	142.502.470.882		21.375.370.632	15% V _{QSDĐ}	0,0645	52.323.914.580
31	1.143.925.176.464	148.710.272.940		22.306.540.941	15% V _{QSDĐ}	0,0589	49.836.434.194
32	1.193.757.723.377	155.188.504.039		23.278.275.606	15% V _{QSDĐ}	0,0538	47.467.208.696
33	1.245.761.113.963	161.948.944.815		24.292.341.722	15% V _{QSDĐ}	0,0491	45.210.616.246
34	1.300.029.916.182	169.003.889.104		25.350.583.366	15% V _{QSDĐ}	0,0448	43.061.302.264
35	1.356.662.817.633	176.366.166.292		26.454.924.944	15% V _{QSDĐ}	0,0409	41.014.166.731
36	1.415.762.805.024	184.049.164.653		27.607.374.698	15% V _{QSDĐ}	0,0373	39.064.352.079
37	1.477.437.351.446	192.066.855.688		28.810.028.353	15% V _{QSDĐ}	0,0341	37.207.231.671

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

BẢNG 7.1: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT						
Năm tiền độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNDT)	Chi phí lãi vay. Lợi nhuận Nhà đầu tư		Hệ số chiết khấu	Giá trị thừa đất
			15% (tổng CPXD. CPBH)	15% Giá trị QSDĐ		
(1)			(2)	(3)	(4)	
			(6) = [(1) - (2) - (3)]/(1+15%)*(5)			
38	1.541.798.611.816	200.433.819.536	30.065.072.930	15% V _{QSDĐ}	0,0311	35.438.398.820
39	1.608.963.626.832	209.165.271.488	31.374.790.723	15% V _{QSDĐ}	0,0284	33.753.656.333
40	1.679.054.535.805	218.277.089.655	32.741.563.448	15% V _{QSDĐ}	0,0259	32.149.006.551
41	1.752.198.798.775	227.785.843.841	34.167.876.576	15% V _{QSDĐ}	0,0236	30.620.641.866
42	1.828.529.428.293	237.708.825.678	35.656.323.852	15% V _{QSDĐ}	0,0216	29.164.935.682
43	1.908.185.231.305	248.064.080.070	37.209.612.010	15% V _{QSDĐ}	0,0197	27.778.433.810
44	1.991.311.061.573	258.870.438.004	38.830.565.701	15% V _{QSDĐ}	0,0180	26.457.846.278
45	2.078.058.083.088	270.147.550.801	40.522.132.620	15% V _{QSDĐ}	0,0164	25.200.039.514
46	2.168.584.044.964	281.915.925.845	42.287.388.877	15% V _{QSDĐ}	0,0150	24.002.028.919
47	2.263.053.568.302	294.196.963.879	44.129.544.582	15% V _{QSDĐ}	0,0137	22.860.971.782
48	2.361.638.445.556	307.012.997.922	46.051.949.688	15% V _{QSDĐ}	0,0125	21.774.160.534
49	616.129.488.233	80.096.833.470	12.014.525.021	15% V _{QSDĐ}	0,0114	5.184.754.081
TỔNG	47.714.017.751.277	9.278.339.157.011	1.391.750.873.552			841.227.763.440
Giá đất (đồng/m ²)						8.329.483

9.2. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: THÁNG 12/2024

B.2. THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ

Thông tin về chi phí được thu thập trên thị trường đang được áp dụng tại thời điểm định giá đất và dựa trên các quy định có liên quan của các cơ quan có thẩm quyền. Do đó, thông tin chi tiết về chi phí của dự án được thể hiện trong các bảng dưới đây:

BẢNG 2B: THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ				
STT	Các khoản chi phí	Số lượng	ĐVT	Ghi chú
I	CHI PHÍ ĐẦU TƯ			
1	Đầu tư cơ sở hạ tầng (Giai đoạn 1)			
-	Diện tích	74.038,95	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	671.847	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	151.965	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.2
2	Đầu tư cơ sở hạ tầng (Giai đoạn 2)			
-	Diện tích	26.955,05	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	671.847	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	151.965	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.2
3	Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại (Giai đoạn 1)			
-	Diện tích sàn	175.420,00	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	8.820.265	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	2.201.352	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.2
4	Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại (giai đoạn 2)			
-	Diện tích sàn	68.770,00	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	8.153.264	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	2.033.247	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.2

BẢNG 2B: THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ				
STT	Các khoản chi phí	Số lượng	ĐVT	Ghi chú
II	CÁC CHI PHÍ KHÁC			
1	Chi phí hoạt động			
-	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3,00%	/Tổng doanh thu	Bảng 2A Mục 9.1
-	Chi phí quản lý, vận hành	10,0%	/Tổng doanh thu	Bảng 2A Mục 9.1
2	Chi phí dự phòng trượt giá			
-	Công trình dân dụng	3,59%	/năm/Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình	Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai 2019 – 2024
-	Công trình HTKT	3,18%	/năm/Tổng chi phí đầu tư công trình HTKT	Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai 2019 – 2024
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư	15,00%	/Tổng chi phí xây dựng, bán hàng và giá trị QSDĐ	Bảng 2A Mục 9.1
4	Tỷ suất chiết khấu	10,09%		Tính bằng lãi vay ngân hàng

Trong đó:

❖ Đơn giá xây dựng

Tại thời điểm định giá đất tháng 12/2024, tuy Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 chưa có hiệu lực nhưng xét tại thời điểm thực hiện định giá đất là tháng 05/2025 Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định nêu trên và công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024. Do đó, đơn vị tư vấn đã tiến hành thực hiện đối chiếu 2 phương án giá đất:

(1) Theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023 và kết hợp trượt giá theo chỉ số giá xây dựng năm 2024 so với năm 2023.

(2) Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

Bảng so sánh tổng chi phí xây dựng theo 2 phương án được trình bày như sau:

STT	Hạng mục	Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025	Quyết định 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024
1	Hạ tầng kỹ thuật	92.809.897.228	100.833.381.132
-	Chi phí xây dựng	67.852.543.462	73.966.682.314
-	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn và quản lý dự án và chi phí khác	15.347.599.116	16.391.016.801
-	Chi phí dự phòng trượt giá	9.609.754.650	10.475.682.017
2	Trung tâm thương mại	2.974.241.354.509	2.975.089.280.577
-	Chi phí xây dựng	2.107.950.807.299	2.111.802.957.375
-	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn và quản lý dự án và chi phí khác	525.987.649.116	522.357.122.990
-	Chi phí dự phòng trượt giá	340.302.898.095	340.929.200.213
3	Tổng chi phí xây dựng (đồng)	3.067.051.251.737	3.075.922.661.709

- Chi tiết tính toán tổng chi phí xây dựng theo phương án (1) được trình bày tại Phụ lục 5

- Chi tiết tính toán tổng chi phí xây dựng theo phương án (2) được trình bày tại các mục tiếp theo.

Theo kết quả tính toán, với các giả định đầu vào và dòng tiền doanh thu phát triển là như nhau, tổng chi phí xây dựng theo phương án (1) cao hơn tổng chi phí xây dựng theo phương án (2). Đồng nghĩa, kết quả giá đất theo phương án (1) thấp hơn giá đất theo phương án (2). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất ước tính chi phí đầu tư xây dựng đối với thời điểm tháng 12/2024 theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 nhằm đảm bảo nguyên tắc tốt nhất và cao nhất.

❖ Tỷ suất chiết khấu/lãi vay ngân hàng

Căn cứ theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Theo đó, đơn vị tư vấn đã tổng hợp thông tin lãi suất cho vay từ các chi nhánh ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và lựa chọn 4 ngân hàng thuộc chi nhánh Đồng Nai có đầy đủ thông tin lãi suất cho vay nhất nhằm ước tính tỷ lệ chiết khấu đề xuất cho tài sản cần định giá. Thông tin lãi suất trung bình từ Quý IV/2023 đến Quý III/2024 được thể hiện như sau:

STT	NGÂN HÀNG	LÃI VAY	NGUỒN
1	Agribank	9,38%	Công văn số 746/NHNo.ĐN-PC ngày 12/04/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp lãi suất theo VB 2799/STNMT-ĐĐ; Công văn số 1493/NHNo.ĐN-PC ngày 07/08/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ; Công văn số 354/NHNo.ĐN-PC ngày 06/03/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp thông tin theo VB 1771/STNMT-ĐĐ; Công văn số 747/NHNo.ĐN-PC ngày 29/04/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp thông tin theo VB 2220/STNMT-ĐĐ.
2	BIDV	9,08%	Bảng thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân ngày 17/01/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai; Bảng thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân quý 1/2025 ngày 26/04/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai.
3	Vietcombank	7,90%	Công văn số 658/VCB.ĐON-KT ngày 09/08/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai về việc phúc đáp CV số 7025/STNMT-DD; Công văn số 33/VCB.ĐON-KT ngày 17/01/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin; Công văn số 308/VCB.ĐON-KT ngày 28/04/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin.
4	Vietinbank	14,00%	Công văn số 748/TB-CNĐNA-TH ngày 12/04/2024 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2799/STNMT-ĐĐ; Công văn số 1614/TB-CNĐNA-TH ngày 12/08/2024 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024; Công văn số 201/TB-CNĐNA-TH ngày 24/01/2025 của

STT	NGÂN HÀNG	LÃI VAY	NGUỒN
			Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024; Công văn số 815/TB-CNĐNA-TH ngày 28/04/2025 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2220/STNMT-ĐĐ.
	Lãi suất trung bình	10,09%	

Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ suất chiết khấu của dự án là 10,09%.

❖ Dự phòng trượt giá xây dựng

Tỷ lệ dự phòng trượt giá tính toán theo hướng dẫn tại mục 2.5 - Phụ lục 1 đính kèm Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Về chỉ số giá xây dựng bình quân liên hoàn, đơn vị tư vấn tham khảo quyết định chỉ số giá xây dựng của tỉnh Đồng Nai năm 2019 – 2023, cụ thể được thể hiện bằng bảng dưới như sau:

Hạng mục	Năm gốc	2019 2015	2020 2015	2021 2020	2022 2020	2023 2020	TB/1 năm
Công trình dân dụng							3,59%
4. Trụ sở cơ quan, văn phòng		106,43%	108,92%	105,15%	109,57%	115,35%	
% so với năm trước		0,96%	2,34%	5,15%	4,20%	5,28%	3,59%
Công trình HTKT							3,18%
1. Công trình cấp nước		99,57%	101,27%	104,78%	108,66%	116,23%	
% so với năm trước		-1,73%	1,71%	4,78%	3,70%	6,97%	3,09%
2. Công trình thoát nước		101,67%	103,12%	106,45%	111,79%	117,52%	
% so với năm trước		-0,11%	1,43%	6,45%	5,02%	5,13%	3,56%
3. Công trình xử lý nước thải		104,73%	106,56%	108,91%	107,32%	110,46%	
% so với năm trước		0,18%	1,75%	8,91%	-1,46%	2,93%	2,46%
4. Công trình đường		106,54%	109,70%	109,34%	110,70%	115,13%	
% so với năm trước		0,49%	2,97%	9,34%	1,24%	4,00%	3,61%

Qua đó, đơn vị tư vấn lấy trung bình chỉ số giá xây dựng công trình xây dựng dân dụng và công trình hạ tầng kỹ thuật qua 5 năm từ năm 2019 đến năm 2023 và đề xuất dự phòng trượt giá xây dựng công trình dân dụng là **3,59%/năm** và dự phòng trượt giá công trình hạ tầng kỹ thuật là **3,18%/năm**.

C.2. THÔNG TIN VỀ DOANH THU

Căn cứ theo các hạng mục phát triển, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát khu vực tài sản định giá tọa lạc và tổng hợp thông tin giá định về doanh thu như sau:

BẢNG 3B: THÔNG TIN VỀ DOANH THU				
STT	Các khoản doanh thu	Số lượng	Đơn vị tính	Ghi chú
1	Diện tích sàn cho thuê - Giai đoạn 1	69.716,0	m ²	Bảng 1.1
2	Diện tích sàn cho thuê - Giai đoạn 2	17.097,0	m ²	Bảng 1.1
3	Giá thuê sàn thương mại (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing)	356.894	đồng/m ² /tháng	Bảng 3B.1
4	Tỷ lệ tăng giá thuê	4,36%	/năm	Bảng 3A Mục 9.1

❖ Giá thuê Trung tâm thương mại

Căn cứ theo hợp đồng thuê và công văn phản hồi, đơn vị tư vấn tính toán giá thuê bình quân (đã bao gồm phí dịch vụ, phí marketing) tại các trung tâm thương mại cụ thể như sau:

STT	Tên TTMM	Vị trí	Giá thuê bình quân (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing) (đồng/m²/tháng)	Nguồn
1	Lotte Mart Đồng Nai	Biên Hòa, Đồng Nai	519.920	Các hợp đồng cho thuê tại Lotte Mart
2	Vincom Plaza Biên Hòa	Biên Hòa, Đồng Nai	410.209 (*)	Công văn số 255/2025/CV-VCR ngày 22/05/2025
3	BigC Đồng Nai	Biên Hòa, Đồng Nai	376.000	Công văn số DNI 0804-01/2025 ngày 08/04/2025

Chi tiết tính toán giá thuê bình quân tại Lotte Mart được trình bày tại Phụ lục 3: Giá thuê bình quân và tỷ lệ tăng giá tại các trung tâm thương mại.

(*) Tại thời điểm thực hiện định giá đất, đơn vị tư vấn chỉ nhận được công văn phản hồi từ Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail – Chi nhánh tỉnh Đồng Nai về giá thuê tại thời điểm tháng 04/2025. Xét tại thời điểm định giá đất tháng 12/2024, cách thời điểm tháng 04/2025 chỉ khoảng

3-4 tháng và thị trường trong khoảng thời gian này không có nhiều biến động nên đơn vị tư vấn căn cứ theo giá thuê này để làm căn cứ ước tính giá thuê sàn thương mại đối với tài sản định giá tại thời điểm tháng 12/2024.

Phân tích, so sánh các yếu tố khác biệt, đơn vị tư vấn tiến hành điều chỉnh giữa tài sản cần định giá và các tài sản so sánh là giá thuê tại các trung tâm thương mại, siêu thị trên địa bàn thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, được trình bày trong phần bên dưới như sau:

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSDG	Lotte Mart Đồng Nai	Vincom Plaza Biên Hòa	BigC Đồng Nai
1	Giá thuê (đồng/m²/tháng)	-	519.920	410.209	376.000
A	Vị trí	Tiếp giáp đường Đặng Văn Tron (đoạn tiếp theo đến sông Cái)	Tiếp giáp Xa lộ Hà Nội (Đoạn từ cầu Sập đến vòng xoay Tam Hiệp)	Tiếp giáp đường Phạm Văn Thuận	Tiếp giáp Xa lộ Hà Nội (Đoạn từ vòng xoay Tam Hiệp đến ranh tỉnh Đồng Nai)
	Tỷ lệ (%)	100%	120%	120%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	-16,67%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-86.853	-88.368	-49.043
B	Loại hình hoạt động	Trung tâm thương mại, cơ sở vật chất hiện đại	Trung tâm thương mại, cơ sở vật chất hiện đại	Trung tâm thương mại, cơ sở vật chất hiện đại	Siêu thị, cơ sở vật chất tốt
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	41.778
C	Đơn vị vận hành	Quốc tế	Quốc tế	Việt Nam	Quốc tế
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	45.579	0
D	Quy mô hoạt động	5 tầng TTTM với hơn 200.000 m ² sân	5 tầng TTTM với hơn 21.000 m ² sân	5 tầng TTTM với hơn 25.000 m ² sân	3 tầng TTTM với hơn 10.500 m ² sân
	Tỷ lệ (%)	100%	110%	110%	110%

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSDG	Lotte Mart Đồng Nai	Vincom Plaza Biên Hòa	BigC Đồng Nai
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-47.265	-37.292	-34.182
2	Giá thuê của tài sản định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m ² sàn/tháng)		386.001	350.128	334.552
	Giá thuê của tài sản định giá (đồng/m ² sàn/tháng)		356.894		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê của tài sản định giá so với giá thuê ước tính theo tài sản so sánh		-7,54%	1,93%	6,68%

Vậy đơn vị tư vấn đề xuất giá thuê sàn thương mại ước tính cho tài sản thẩm định là **356.894 đồng/m² sàn/tháng** (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing).

D.2. TIẾN ĐỘ THI CÔNG VÀ TIẾN ĐỘ KHAI THÁC

Tương tự tiến độ thi công và khai thác đã trình bày tại mục D.1, đơn vị tư vấn giá định tiến độ xây dựng và khai thác của dự án được trình bày tại Bảng 4.2 sau:

BẢNG 4.2: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUẾ									
Năm niên lịch		Năm dự án	Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng			Tiến độ khai thác		
Bắt đầu	Kết thúc			HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2
23/12/2024	23/12/2025	1	12	44,44%	-	44,44%	-	-	-
24/12/2025	24/12/2026	2	12	44,44%	-	44,44%	-	-	-
25/12/2026	25/12/2027	3	12	11,11%	-	11,11%	-	-	-
26/12/2027	25/12/2028	4	12	-	-	-	-	45%	-
26/12/2028	26/12/2029	5	12	-	-	-	-	55%	-
27/12/2029	27/12/2030	6	12	-	-	-	-	65%	-
28/12/2030	28/12/2031	7	12	-	-	-	-	75%	-
29/12/2031	28/12/2032	8	12	-	-	-	-	80%	-
29/12/2032	29/12/2033	9	12	-	-	-	-	85%	-
30/12/2033	30/12/2034	10	12	-	66,67%	-	66,67%	85%	-
31/12/2034	31/12/2035	11	12	-	33,33%	-	33,33%	85%	-
01/01/2036	31/12/2036	12	12	-	-	-	-	85%	45%
01/01/2037	01/01/2038	13	12	-	-	-	-	85%	55%
02/01/2038	02/01/2039	14	12	-	-	-	-	85%	65%

BẢNG 4.2: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUẾ

Năm niên lịch		Năm dự án	Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng				Tiến độ khai thác	
Bắt đầu	Kết thúc			HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2
03/01/2039	03/01/2040	15	12	-	-	-	-	85%	75%
04/01/2040	03/01/2041	16	12	-	-	-	-	85%	80%
04/01/2041	04/01/2042	17	12	-	-	-	-	85%	85%
05/01/2042	05/01/2043	18	12	-	-	-	-	85%	85%
06/01/2043	06/01/2044	19	12	-	-	-	-	85%	85%
07/01/2044	06/01/2045	20	12	-	-	-	-	85%	85%
07/01/2045	07/01/2046	21	12	-	-	-	-	85%	85%
08/01/2046	08/01/2047	22	12	-	-	-	-	85%	85%
09/01/2047	09/01/2048	23	12	-	-	-	-	85%	85%
10/01/2048	09/01/2049	24	12	-	-	-	-	85%	85%
10/01/2049	10/01/2050	25	12	-	-	-	-	85%	85%
11/01/2050	11/01/2051	26	12	-	-	-	-	85%	85%
12/01/2051	12/01/2052	27	12	-	-	-	-	85%	85%
13/01/2052	12/01/2053	28	12	-	-	-	-	85%	85%
13/01/2053	13/01/2054	29	12	-	-	-	-	85%	85%
14/01/2054	14/01/2055	30	12	-	-	-	-	85%	85%
15/01/2055	15/01/2056	31	12	-	-	-	-	85%	85%
16/01/2056	15/01/2057	32	12	-	-	-	-	85%	85%

BẢNG 4.2: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUẾ									
Năm niên lịch		Năm dự án	Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng				Tiến độ khai thác	
Bắt đầu	Kết thúc			HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2
16/01/2057	16/01/2058	33	12	-	-	-	-	85%	85%
17/01/2058	17/01/2059	34	12	-	-	-	-	85%	85%
18/01/2059	18/01/2060	35	12	-	-	-	-	85%	85%
19/01/2060	18/01/2061	36	12	-	-	-	-	85%	85%
19/01/2061	19/01/2062	37	12	-	-	-	-	85%	85%
20/01/2062	20/01/2063	38	12	-	-	-	-	85%	85%
21/01/2063	21/01/2064	39	12	-	-	-	-	85%	85%
22/01/2064	21/01/2065	40	12	-	-	-	-	85%	85%
22/01/2065	22/01/2066	41	12	-	-	-	-	85%	85%
23/01/2066	23/01/2067	42	12	-	-	-	-	85%	85%
24/01/2067	24/01/2068	43	12	-	-	-	-	85%	85%
25/01/2068	24/01/2069	44	12	-	-	-	-	85%	85%
25/01/2069	25/01/2070	45	12	-	-	-	-	85%	85%
26/01/2070	26/01/2071	46	12	-	-	-	-	85%	85%
27/01/2071	27/01/2072	47	12	-	-	-	-	85%	85%
28/01/2072	27/01/2073	48	12	-	-	-	-	85%	85%
28/01/2073	10/08/2073	49	6	-	-	-	-	85%	85%

BƯỚC 02: ƯỚC TÍNH TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH

Dựa trên bảng các thông tin khảo sát về doanh thu và công suất khai thác dự án, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu phát triển giá đình như sau:

BẢNG 5.2: DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH

Năm tiến độ	Doanh thu khai thác TTTM (đồng)	Tổng doanh thu phát triển giá đình (đồng)
1	-	-
2	-	-
3	-	-
4	152.693.727.055	152.693.727.055
5	194.755.596.983	194.755.596.983
6	240.192.360.725	240.192.360.725
7	289.218.236.281	289.218.236.281
8	321.938.542.048	321.938.542.048
9	356.960.768.272	356.960.768.272
10	372.510.967.355	372.510.967.355
11	388.738.576.152	388.738.576.152
12	458.342.369.057	458.342.369.057
13	490.523.183.170	490.523.183.170
14	524.637.964.881	524.637.964.881
15	560.794.142.148	560.794.142.148
16	592.164.359.854	592.164.359.854
17	625.203.497.271	625.203.497.271
18	652.439.092.089	652.439.092.089
19	680.861.144.802	680.861.144.802
20	710.521.340.798	710.521.340.798
21	741.473.617.028	741.473.617.028
22	773.774.260.082	773.774.260.082
23	807.482.008.551	807.482.008.551
24	842.658.159.842	842.658.159.842
25	879.366.681.645	879.366.681.645
26	917.674.328.263	917.674.328.263
27	957.650.761.997	957.650.761.997
28	999.368.679.834	999.368.679.834
29	1.042.903.945.642	1.042.903.945.642

BẢNG 5.2: DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH		
Năm tiến độ	Doanh thu khai thác TTTM (đồng)	Tổng doanh thu phát triển giá đình (đồng)
30	1.088.335.728.128	1.088.335.728.128
31	1.135.746.644.807	1.135.746.644.807
32	1.185.222.912.244	1.185.222.912.244
33	1.236.854.502.834	1.236.854.502.834
34	1.290.735.308.420	1.290.735.308.420
35	1.346.963.311.031	1.346.963.311.031
36	1.405.640.761.067	1.405.640.761.067
37	1.466.874.363.238	1.466.874.363.238
38	1.530.775.470.605	1.530.775.470.605
39	1.597.460.287.079	1.597.460.287.079
40	1.667.050.078.733	1.667.050.078.733
41	1.739.671.394.326	1.739.671.394.326
42	1.815.456.295.432	1.815.456.295.432
43	1.894.542.596.592	1.894.542.596.592
44	1.977.074.115.931	1.977.074.115.931
45	2.063.200.936.688	2.063.200.936.688
46	2.153.079.680.144	2.153.079.680.144
47	2.246.873.790.437	2.246.873.790.437
48	2.344.753.831.783	2.344.753.831.783
49	1.223.448.899.325	1.223.448.899.325
TỔNG CỘNG	47.984.609.220.667	47.984.609.220.667

BƯỚC 03: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Dựa trên bảng Thông tin về chi phí đã được đề cập ở phía trên và bảng tiến độ thi công của dự án, đơn vị tư vấn ước tính chi phí phát triển cho dự án như sau:

Đơn vị tính: đồng

Năm tiến độ	BẢNG 6.2: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐỊNH				Trung tâm thương mại		Chi phí hoạt động	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐỊNH (chưa bao gồm LNNDT)
	Chi phí xây dựng	Hạ tầng kỹ thuật	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá	
1	22.107.941.577	5.000.605.856	-	703.996.306	687.667.052.012	171.627.215.187	24.854.884.381	911.761.495.418
2	22.107.941.577	5.000.605.856	-	1.430.410.384	687.667.052.012	171.627.215.187	50.193.304.470	938.026.529.584
3	5.526.985.419	1.250.151.464	-	544.989.024	171.916.763.003	42.906.803.797	19.161.887.925	241.307.890.632
4	-	-	-	-	-	-	-	19.850.184.517
5	-	-	-	-	-	-	-	25.318.227.608
6	-	-	-	-	-	-	-	31.225.006.894
7	-	-	-	-	-	-	-	37.598.370.717
8	-	-	-	-	-	-	-	41.852.010.466
9	-	-	-	-	-	-	-	46.404.899.875
10	12.073.116.459	2.730.823.961	-	4.444.908.204	373.799.960.182	93.217.609.964	157.841.759.826	692.534.504.352
11	6.036.558.229	1.365.411.980	-	2.485.450.733	186.899.980.091	46.608.804.982	88.451.261.493	382.383.482.408
12	-	-	-	-	-	-	-	59.584.507.977
13	-	-	-	-	-	-	-	63.768.013.812
14	-	-	-	-	-	-	-	68.202.935.435
15	-	-	-	-	-	-	-	72.903.238.479
16	-	-	-	-	-	-	-	76.981.366.781
17	-	-	-	-	-	-	-	81.276.454.645
18	-	-	-	-	-	-	-	84.817.081.972
19	-	-	-	-	-	-	-	88.511.948.824
20	-	-	-	-	-	-	-	92.367.774.304
21	-	-	-	-	-	-	-	96.391.570.214
22	-	-	-	-	-	-	-	100.590.653.811
23	-	-	-	-	-	-	-	104.972.661.112

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

BẢNG 6.2: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH						
Năm tiến độ	Hạ tầng kỹ thuật		Trung tâm thương mại			TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH (chưa bao gồm LNNDT)
	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá	
24	-	-	-	-	-	109.545.560.779
25	-	-	-	-	-	114.317.668.614
26	-	-	-	-	-	119.297.662.674
27	-	-	-	-	-	124.494.599.060
28	-	-	-	-	-	129.917.928.378
29	-	-	-	-	-	135.577.512.933
30	-	-	-	-	-	141.483.644.657
31	-	-	-	-	-	147.647.063.825
32	-	-	-	-	-	154.078.978.592
33	-	-	-	-	-	160.791.085.368
34	-	-	-	-	-	167.795.590.095
35	-	-	-	-	-	175.105.230.434
36	-	-	-	-	-	182.733.298.939
37	-	-	-	-	-	190.693.667.221
38	-	-	-	-	-	199.000.811.179
39	-	-	-	-	-	207.669.837.320
40	-	-	-	-	-	216.716.510.235
41	-	-	-	-	-	226.157.281.262
42	-	-	-	-	-	236.009.318.406
43	-	-	-	-	-	246.290.537.557
44	-	-	-	-	-	257.019.635.071
45	-	-	-	-	-	268.216.121.769
46	-	-	-	-	-	279.900.358.419
47	-	-	-	-	-	292.093.592.757
48	-	-	-	-	-	304.817.998.132
49	-	-	-	-	-	159.048.356.912
TỔNG	67.852.543.462	15.347.599.116	2.107.950.807.299	525.987.649.116	340.302.898.095	9.305.050.450.424

BƯỚC 04: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Dựa trên bảng doanh thu phát triển giá định và bảng chi phí đầu tư phát triển giá định được tính trong bước 2 và 3, Đơn vị tư vấn xác định giá đất như sau:

Đơn vị tính: đồng

BẢNG 7.2: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT						
Năm tiền độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNĐT)	Chi phí lãi vay, Lợi nhuận Nhà đầu tư 15% (tổng CPXD và CPBH)		Hệ số chiết khấu	Giá trị thừa đất
			(3)	(4)		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = [(1) - (2) - (3)] / [(1+15%)*(5)]
1	-	911.761.495.418	136.764.224.313	15% V _{asdb}	0,9084	(828.210.577.133)
2	-	938.026.529.584	140.703.979.438	15% V _{asdb}	0,8251	(773.987.900.382)
3	-	241.307.580.632	36.196.137.095	15% V _{asdb}	0,7495	(180.862.920.973)
4	152.693.727.055	19.850.184.517	2.977.527.678	15% V _{asdb}	0,6808	76.883.965.210
5	194.755.596.983	25.318.227.608	3.797.734.141	15% V _{asdb}	0,6184	89.076.685.805
6	240.192.360.725	31.225.006.894	4.683.751.034	15% V _{asdb}	0,5618	99.791.331.740
7	289.218.236.281	37.598.370.717	5.639.755.607	15% V _{asdb}	0,5103	109.148.765.024
8	321.938.542.048	41.852.010.466	6.277.801.570	15% V _{asdb}	0,4635	110.363.547.228
9	356.960.768.272	46.404.899.875	6.960.734.981	15% V _{asdb}	0,4211	111.155.943.810
10	372.510.967.355	692.534.604.352	103.880.190.653	15% V _{asdb}	0,3825	(140.982.350.848)
11	388.738.576.152	382.383.482.408	57.357.522.361	15% V _{asdb}	0,3474	(15.408.053.995)
12	458.342.369.057	59.584.507.977	8.937.676.197	15% V _{asdb}	0,3156	106.974.627.574
13	490.523.183.170	63.768.013.812	9.565.202.072	15% V _{asdb}	0,2867	103.994.373.025
14	524.637.964.881	68.202.935.435	10.230.440.315	15% V _{asdb}	0,2604	101.034.464.214
15	560.794.142.148	72.903.238.479	10.935.485.772	15% V _{asdb}	0,2365	98.100.861.577

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

BẢNG 7.2: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Năm tiền độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNDT)	Chi phí lãi vay. Lợi nhuận Nhà đầu tư 15% (tổng CPXD và CPBH)		Hệ số chiết khấu	Giá trị thừa đất
			(3)	(4)		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = [(1) - (2) - (3)] / (1 + 15%) * (5)
16	592.164.359.854	76.981.366.781	11.547.205.017	15% V _{QSD}	0,2149	94.095.995.966
17	625.203.497.271	81.276.454.645	12.191.468.197	15% V _{QSD}	0,1952	90.242.226.501
18	652.439.092.089	84.817.081.972	12.722.562.296	15% V _{QSD}	0,1773	85.543.674.820
19	680.861.144.802	88.511.948.824	13.276.792.324	15% V _{QSD}	0,1610	81.089.757.927
20	710.521.340.798	92.367.774.304	13.855.166.146	15% V _{QSD}	0,1463	76.867.738.666
21	741.473.617.028	96.391.570.214	14.458.735.532	15% V _{QSD}	0,1329	72.865.543.056
22	773.774.260.082	100.590.653.811	15.088.598.072	15% V _{QSD}	0,1207	69.071.725.759
23	807.482.008.551	104.972.661.112	15.745.899.167	15% V _{QSD}	0,1096	65.475.437.350
24	842.658.159.842	109.545.560.779	16.431.834.117	15% V _{QSD}	0,0996	62.066.393.290
25	879.366.681.645	114.317.668.614	17.147.650.292	15% V _{QSD}	0,0905	58.834.844.514
26	917.674.328.263	119.297.662.674	17.894.649.401	15% V _{QSD}	0,0822	55.771.549.555
27	957.650.761.997	124.494.599.060	18.674.189.859	15% V _{QSD}	0,0746	52.867.748.107
28	999.368.679.834	129.917.928.378	19.487.689.257	15% V _{QSD}	0,0678	50.115.135.983
29	1.042.903.945.642	135.577.512.933	20.336.626.940	15% V _{QSD}	0,0616	47.505.841.360
30	1.088.335.728.128	141.483.644.657	21.222.546.698	15% V _{QSD}	0,0559	45.032.402.268
31	1.135.746.644.807	147.647.063.825	22.147.059.574	15% V _{QSD}	0,0508	42.687.745.253
32	1.185.222.912.244	154.076.978.592	23.111.846.789	15% V _{QSD}	0,0462	40.465.165.149
33	1.236.854.502.834	160.791.085.368	24.118.662.805	15% V _{QSD}	0,0419	38.358.305.898
34	1.290.735.308.420	167.795.590.095	25.169.338.514	15% V _{QSD}	0,0381	36.361.142.378

BẢNG 7.2: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT						
Năm tiến độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNDT)	Chi phí lãi vay. Lợi nhuận Nhà đầu tư 15% (tổng CPXD và CPBH)		Hệ số chiết khấu	Giá trị thửa đất
			(3)	(4)		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	$\frac{(6) = [(1) - (2) - (3)]}{(1+15\%)*(5)}$
35	1.346.963.311.031	175.105.230.434	26.265.784.565	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0346	34.467.963.173
36	1.405.640.761.067	182.733.298.939	27.409.994.841	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0314	32.673.354.235
37	1.466.874.363.238	190.693.667.221	28.604.050.083	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0285	30.972.183.403
38	1.530.775.470.605	199.000.811.179	29.850.121.677	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0259	29.359.585.731
39	1.597.460.287.079	207.669.837.320	31.150.475.598	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0236	27.830.949.568
40	1.667.050.078.733	216.716.510.235	32.507.476.535	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0214	26.381.903.374
41	1.739.671.394.326	226.157.281.262	33.923.592.189	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0194	25.008.303.217
42	1.815.456.295.432	236.009.318.406	35.401.397.761	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0177	23.706.220.925
43	1.894.542.596.592	246.290.537.557	36.943.580.634	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0160	22.471.932.848
44	1.977.074.115.931	257.019.635.071	38.552.945.261	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0146	21.301.909.214
45	2.063.200.936.688	268.216.121.769	40.232.418.265	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0132	20.192.804.028
46	2.153.079.680.144	279.900.356.419	41.985.053.763	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0120	19.141.445.512
47	2.246.873.790.437	292.093.592.757	43.814.038.914	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0109	18.144.827.028
48	2.344.753.831.783	304.817.998.132	45.722.699.720	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0099	17.200.098.481
49	1.223.448.899.325	159.048.356.912	23.857.253.537	15% $V_{QSD\Phi}$	0,0090	8.152.279.085
TỔNG	47.984.609.220.667	9.305.050.450.424	1.395.757.567.564			589.396.895.498
Giá đất (đồng/m²)						5.835.960

9.3. KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Qua 2 phương án định giá đất tại 2 thời điểm định giá trình bày như trên, đơn vị tư vấn tổng hợp kết quả giá đất theo 2 phương án như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	THÁNG 04/2025	THÁNG 12/2024
1	Đất thương mại dịch vụ	8.329.483	5.835.960

Theo đó, sự chênh lệch về giá giữa hai phương án chủ yếu xuất phát từ những hạn chế trong cách xác định giá tại thời điểm tháng 12/2024, đặc biệt liên quan đến việc áp dụng tỷ lệ chiết khấu. Cụ thể, trong năm 2023 – giai đoạn làm cơ sở cho việc xác định tỷ lệ chiết khấu tại tháng 12/2024 – có mức tỷ lệ chiết khấu cao đột biến khi tính toán giá trị tài sản tại thời điểm định giá này, từ đó kéo giá trị đất ước tính xuống thấp hơn thực tế.

Bên cạnh đó, khoảng cách giữa hai thời điểm định giá chỉ là 4 tháng (từ tháng 12/2024 đến tháng 4/2025), trong khi thị trường bất động sản không ghi nhận biến động lớn về giá trong giai đoạn ngắn này. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức giá **8.329.483 đồng/m²** cho cả hai thời điểm định giá để đảm bảo tính khách quan, hợp lý và phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường.

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp và qua khảo sát thị trường với cách tiếp cận và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Tư vấn TMS đưa ra kết quả định giá đất cho dự án tại thời điểm định giá như sau:

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ² /49 NĂM)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ tại Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.			
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	18.193,80	12.789.037	232.681.179.767
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 50 - mét 100	20.611,20	10.231.230	210.877.918.078
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 100 đến hết thửa đất	62.189,00	6.394.518	397.668.708.256
Tổng cộng		100.994,00	8.329.483	841.227.806.102
Làm tròn				841.227.806.000
Bảng chữ: Tám trăm bốn mươi một tỷ, hai trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm lẻ sáu nghìn đồng.				

Những kết quả định giá trên của tài sản dựa trên những giá định và sự hiểu biết được giới hạn của chúng tôi được thể hiện như sau:

- Kết quả định giá đất không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng phần đất giao thông (15.641 m²) mà chủ đầu tư phải thực hiện và bàn giao cho nhà nước;
- Một số điều khoản hạn chế và loại trừ khác được trình bày chi tiết tại Mục 13.

10. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Phương pháp so sánh chi tiết được thực hiện như sau:

BƯỚC 1: KHẢO SÁT THÔNG TIN KHU ĐẤT ĐỊNH GIÁ VÀ TÀI SẢN SO SÁNH

A- THÔNG TIN TÀI SẢN

Căn cứ các thông tin pháp lý của dự án như sau:

- Quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Công văn số 897/VPĐKĐĐ – KTĐC ngày 11 tháng 04 năm 2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện nội dung tại văn bản số 1333/NNMT – ĐĐ ngày 08/04/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường (kèm theo Bản đồ địa chính xác định ranh giới, diện tích và vị trí chuyển mục đích sử dụng đất số 893/2025 ngày 11/04/2025 và Danh sách các thửa đất bản đồ và Bản đồ địa chính xác định ranh giới, diện tích và vị trí thuê đất số 892/2025 ngày 11/04/2025 và Danh sách các thửa đất theo bản đồ).
- Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Thông tin các thửa đất cần định giá được thể hiện chi tiết như sau:

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYÊN MỤC ĐÍCH									
STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thừa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thửa 50	Từ hết mét thửa 50 đến hết mét thửa 100	Từ hết mét thửa 100 đến hết thửa đất
1	53	20	CLN	442,0	442,0	0			442,0
2	53	41	NTS	961,0	961,0	0			961,0
3	53	42	LUK	416,0	416,0	0			416,0
4	53	43	LUK	724,0	724,0	0			724,0
5	53	44	NTS	231,0	231,0	0		26,8	204,2
6	53	45	LUK	318,0	318,0	0			318,0
7	53	46	LUK	135,0	135,0	0			135,0
8	53	47	LUK	2.035,0	2.035,0	0			2.035,0
9	53	48	LUK	387,0	387,0	0			387,0
10	53	73	LUK	3.446,0	3.446,0	0			3.446,0
11	53	74	LUK	1.464,0	1.464,0	0		702,6	761,4
12	53	75	LUK	363,0	363,0	0		359,3	3,7
13	53	76	NTS	482,0	482,0	0		482,0	
14	53	77	LUK	189,0	189,0	0	189,0		
15	53	78	CLN	295,0	295,0	0	295,0		

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYÊN MỤC ĐÍCH

STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thừa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	Từ hết mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	Từ hết mét thứ 100 đến hết thửa đất
16	53	79	NTS	733,0	733,0	0	470,8	262,2	
17	53	80	CLN	539,0	539,0	0		539,0	
18	53	81	LUK	1.068,0	1.068,0	0		1.068,0	
19	53	82	LUK	3.994,0	3.994,0	0		945,3	3.048,7
20	53	123	LUK	854,0	854,0	0	837,2	16,8	
21	53	124	LUK	182,0	182,0	0	182,0		
22	53	125	LUK	819,0	819,0	0	819,0		
23	53	127	LUC	141,2	141,2	0	141,2		
24	53	128	LUC	329,0	329,0	0	329,0		
25	53	129	LUK	617,0	617,0	0	607,8	9,2	
26	53	133	LUK	1.913,0	1.913,0	0		331,5	1.581,5
27	53	154	LUC	858,8	858,8	0	858,8		
28	53	155	LUC	139,0	139,0	0	139,0		
29	53	525	LUK	230,0	230,0	0			230,0
30	53	543	LUK	377,8	377,8	0	377,8		
31	53	544	LUK	264,2	264,2	0	264,2		

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYỂN MỤC ĐÍCH

STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thừa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thửa 50	Từ hết mét thửa 50 đến hết mét thửa 100	Từ hết mét thửa 100 đến hết thửa đất
32	53	545	LUK	300,8	300,8	0	300,8		
33	53	546	LUK	326,4	326,4	0	326,4		
34	53	574	NTS	1.114,0	1.114,0	0	102,0	1.012,0	
35	53	575	NTS	739,0	739,0	0	303,1	435,9	
36	53	611	BHK	525,9	525,9	0	525,5	0,4	
37	53	612	BHK	501,8	501,8	0	501,8		
38	53	613	BHK	478,5	478,5	0	478,5		
39	53	614	BHK	453,0	453,0	0	453,0		
40	53	675	LUK	138,9	138,9	0			138,9
41	53	676	LUK	274,4	274,4	0			274,4
42	53	677	CLN	153,2	153,2	0			153,2
43	53	678	LUK	3,9	3,9	0			3,9
44	53	679	LUK	204,6	204,6	0			204,6
45	53	680	LUK	739,4	739,4	0			739,4
46	53	681	LUC	955,4	955,4	0			955,4
47	53	682	LUC	493,4	493,4	0			493,4

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYÊN MỤC ĐÍCH

STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thừa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	Từ hết mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	Từ hết mét thứ 100 đến hết thửa đất
48	53	683	LUK	304,7	304,7	0			304,7
49	53	684	LUC	363,2	363,2	0			363,2
50	53	685	NTS	328,6	328,6	0			328,6
51	53	686	NTS	2,3	2,3	0			2,3
52	53	687	LUC	2.350,2	2.350,2	0			2.350,2
53	53	688	NTS	2.211,6	2.211,6	0			2.211,6
54	53	689	CLN	1.781,5	1.781,5	0		4,1	1.777,4
55	53	690	CLN	781,6	781,6	0	72,0	683,7	25,9
56	53	691	CLN	76,1	76,1	0	76,1		
57	55	221	LUC	187,0	187,0	0			187,0
58	55	25	CLN	976,4	976,4	0		446,3	530,1
59	55	26	CLN	2.707,6	2.707,6	0		9,1	2.698,5
60	55	27	CLN	214,6	214,6	0			214,6
61	55	31	LUK	407,0	407,0	0			407,0
62	55	37	CLN	101,3	101,3	0		101,3	
63	55	38	CLN	330,1	330,1	0		330,1	

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYỂN MỤC ĐÍCH

STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thửa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thửa 50	Từ hết mét thửa 50 đến hết mét thửa 100	Từ hết mét thửa 100 đến hết thửa đất
64	55	39	CLN	1.154,9	1.154,9	0		854,1	300,8
65	55	40	CLN	205,8	205,8	0			205,8
66	55	41	LUK	2.009,0	2.009,0	0			2.009,0
67	55	42	LUK	413,8	413,8	0			413,8
68	55	43	LUC	204,2	204,2	0			204,2
69	55	44	CLN	107,0	107,0	0			107,0
70	55	45	LUK	1.878,8	1.878,8	0			1.878,8
71	55	46	CLN	211,0	211,0	0		87,2	123,8
72	55	47	CLN	597,3	597,3	0		597,3	
73	55	53	CLN	278,4	278,4	0	19,0	259,4	
74	55	54	CLN	327,6	327,6	0		327,6	
75	55	55	LUK	485,3	485,3	0		249,1	236,2
76	55	56	LUK	1.216,8	1.216,8	0			1.216,8
77	55	57	LUK	959,6	959,6	0			959,6
78	55	58	LUK	1.085,0	1.085,0	0			1.085,0
79	55	59	LUK	174,0	174,0	0			174,0

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYÊN MỤC ĐÍCH

STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thừa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	Từ hết mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	Từ hết mét thứ 100 đến hết thửa đất
80	55	60	CLN	31,4	31,4	0		31,4	
81	55	61	CLN	190,8	190,8	0		190,8	
82	55	62	CLN	118,2	118,2	0	4,3	113,9	
83	55	74	LUC	265,1	265,1	0		265,1	
84	55	75	LUC	416,8	416,8	0		416,8	
85	55	76	NTS	143,1	143,1	0		143,1	
86	55	77	NTS	106,3	106,3	0		49,3	57,0
87	55	78	CLN	726,4	726,4	0		480,7	245,7
88	55	79	NTS	50,8	50,8	0		50,8	
89	55	80	CLN	524,6	524,6	0		487,4	37,2
90	55	89	LUK	798,9	798,9	0	186,5	612,4	
91	55	90	CLN	125,9	125,9	0		125,9	
92	55	91	CLN	438,0	438,0	0	423,0	15,0	
93	55	92	LUK	101,0	96,2	5	96,2		
94	55	101	LUK	751,0	750,1	1	750,1		
95	55	142	LUK	84,0	84,0	0		84,0	

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYỂN MỤC ĐÍCH

STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thừa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	Từ hết mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	Từ hết mét thứ 100 đến hết thửa đất
96	55	190	LUK+TMD	2.600,8	2.600,8	0	461,8	213,5	
97	55	222	LUC	633,4	633,4	0			633,4
98	55	223	LUK	881,1	881,1	0			881,1
99	55	224	LUK	659,5	659,5	0			659,5
100	55	225	LUC	531,9	531,9	0			531,9
101	55	226	LUK	200,1	200,1	0			200,1
102	55	227	CLN	497,6	497,6	0		112,5	385,1
103	55	228	LUK+LUC	540,3	540,3	0	540,3		
104	55	229	LUK+LUC+TMD	1.019,5	1.019,5	0	715,6		
105	Diện tích CMD theo Quyết định 1177/QĐ- UBND ngày 15/04/2025		LUK	359,5	359,5	0	331,4	28,1	0
106			CLN	0,2	0,2	0	0,2	0	0
TỔNG CỘNG				69.577,9	69.572,2	5,7	12.178,2	13.561,0	41.603,6

Bảng tổng hợp diện tích chuyển mục đích (đất nông nghiệp)

Phân đoạn	Diện tích (m²)
0 - 50m	12.178,2
50 - 100m	13.561,0
100 - hết khu đất	41.603,6
Tổng cộng	67.342,8

10.1. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: THÁNG 12/2024

Căn cứ Công văn số 897/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 11 tháng 04 năm 2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai. Vị trí các thửa đất cần định giá được xác định theo vị trí 1, đường Đặng Văn Trơn – đoạn tiếp theo tới sông Cái (đoạn từ đường rẽ lên cầu Bửu Hòa tới sông Cái).

Trong đó, đối với các thửa đất tại vị trí 1 theo quy định tại Quyết định 56/2024/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai, nếu có chiều sâu tính từ mốc lộ giới >50m được xác định như sau:

STT	Hạng mục	Tỷ lệ %/ giá đất vị trí 1
1	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	100%
2	Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	80%
3	Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	50%

Do đó, đơn vị tư vấn tiến hành ước tính giá trị tài sản định giá thông qua xác định giá đất thị trường tại vị trí 1 của tài sản cần định giá (có vị trí từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50). Đơn vị tư vấn đã trích lục được 3 thông tin chuyển nhượng phù hợp tại tuyến đường, khu vực lân cận tài sản cần định giá và được thể hiện tại bảng sau:

❖ Thông tin tài sản so sánh

BẢNG THÔNG TIN TÀI SẢN SO SÁNH				
STT	HẠNG MỤC	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số 70, 76, 77, 78, 92, tờ bản đồ số 26, xã Hiệp Hòa (phường Hiệp Hòa), TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Thửa đất số 56 và 47, tờ bản đồ số 25, phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Thửa đất số 36 & 62, tờ bản đồ số 26, phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
2	Nguồn thông tin	Hộ Ông Nguyễn Văn Tuyên chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hoàng Huy	Bà Lê Thị Cẩm Hồng chuyển nhượng cho ông Bùi Quốc Trung	Hộ Bà Từ Hoàng Lan Châu chuyển nhượng cho Bà Lê Thị Kim Oanh
3	Mục đích sử dụng	LUK + NTS	LUC	LUK
5	Vị trí, đường, đoạn đường	Đỗ Văn Thi (đoạn từ Cây xăng An Thái An đến Sông Cái) - VT1	Đỗ Văn Thi (đoạn từ Cây xăng An Thái An đến Sông Cái) - VT1	Đỗ Văn Thi (đoạn từ Cây xăng An Thái An đến Sông Cái) - VT1
6	Thời điểm chuyển nhượng	Tháng 06/2024	Tháng 02/2024	Tháng 04/2023
7	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa

BẢNG THÔNG TIN TÀI SẢN SO SÁNH				
STT	HẠNG MỤC	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Diện tích, kích thước, hình thể	1.889	2.360	2.196
8.1	Diện tích đất ở (m ²)	0	0	0
8.2	Diện tích đất nông nghiệp (m ²)	1.889	2.360	2.196
9	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN QSDĐ	GCN QSDĐ	GCN QSDĐ
11	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	-	-	-
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Bình thường	Bình thường	Bình thường
13	Hiện trạng môi trường an ninh	Bình thường	Bình thường	Bình thường
14	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	8.250.000.000	10.250.000.000	9.500.000.000
15	Giá đất (đồng/m ²)	4.367.853	4.344.141	4.325.653

❖ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản định giá

Thông qua quá trình khảo sát thực địa và trích lục hồ sơ chuyển nhượng có sự phối hợp với cán bộ địa chính phường Hiệp Hòa, đơn vị tư vấn đã thu thập được thông tin của 03 tài sản so sánh có giao dịch chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian từ tháng 04/2023 đến tháng 06/2024. Tính đến thời điểm định giá, các giao dịch này đều nằm trong khung thời gian 24 tháng theo quy định và thông lệ định giá tài sản, do đó không cần thiết phải điều chỉnh yếu tố trượt giá theo thời gian.

Trong quá trình phân tích, so sánh giữa thửa đất cần định giá và các tài sản so sánh, đơn vị tư vấn nhận thấy diện tích các thửa đất cần định giá dao động trong khoảng từ 0,2 m² đến 3.994 m². Tuy nhiên, do sự phân bố diện tích giữa các thửa đất không đồng đều và không có cơ sở xác định sự tương quan giữa diện tích và giá đất trên thị trường tại khu vực vị trí 1 của tuyến đường này (do hạn chế về thông tin chuyển nhượng và các tin rao bán trên địa bàn), nên việc xác định tác động cụ thể của yếu tố diện tích đối với từng thửa đất là không khả thi. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất không thực hiện điều chỉnh yếu tố diện tích trong quá trình so sánh.

Đối với yếu tố vị trí, căn cứ theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Bảng giá đất, giá đất nông nghiệp tại các tuyến đường thuộc phường Hiệp Hòa được quy định thống nhất cho cùng một vị trí đất. Cụ thể, đối với vị trí 1 thuộc các tuyến đường trên địa bàn phường Hiệp Hòa có mức giá tương đương nhau. Mặt khác, các tài sản so sánh được lựa chọn đều nằm tại vị trí 1 và thuộc các tuyến đường có điều kiện tiếp cận, hạ tầng và đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá. Do đó, xét cả về quy định pháp lý lẫn thực tiễn thị trường, sự chênh lệch về giá trị do yếu tố vị trí là không đáng kể. Vì vậy, đơn vị tư vấn xác định không cần thiết phải điều chỉnh yếu tố vị trí trong quá trình so sánh giá.

Đối với các yếu tố còn lại, bao gồm yếu tố về giao thông, hiện trạng hạ tầng và môi trường an ninh, đơn vị tư vấn nhận thấy không có sự khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản cần định giá. Do đó, đơn vị tư vấn không ước tính điều chỉnh sự khác biệt đối với các yếu tố này.

Các yếu tố còn lại có sự khác biệt giữa thửa đất định giá và các tài sản so sánh đã được đơn vị tư vấn phân tích, đánh giá và điều chỉnh cụ thể. Bảng điều chỉnh chi tiết các yếu tố chênh lệch được trình bày dưới đây để làm cơ sở cho việc xác định giá trị thửa đất cần định giá một cách khách quan và hợp lý.

Dựa trên việc phân tích, đánh giá đối với sự khác biệt giữa TSDG và TSSS được trình bày như trên, đơn vị tư vấn tổng hợp các điều chỉnh thông qua bảng điều chỉnh các yếu tố sau:

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá đất (đồng/m ²)	-	4.367.853	4.344.141	4.325.653
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
2.1	Vị trí	Các thửa đất nằm trên đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái - VT1)	Nằm tiếp giáp đường Đỗ Văn Thi (đoạn từ Cây xăng An Thái An đến Sông Cái - VT1)	Nằm tiếp giáp đường Đỗ Văn Thi (đoạn từ Cây xăng An Thái An đến Sông Cái - VT1)	Nằm tiếp giáp đường Đỗ Văn Thi (đoạn từ Cây xăng An Thái An đến Sông Cái - VT1)
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2.2	Giao thông				
2.2.1	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2.2.2	Số lượng mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2.3	Diện tích (m²)	0,2 - 3.994,0	1.888,8	2.359,5	2.196,2
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2.5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		4.367.853	4.344.141	4.325.653
4	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²)		4.345.882		
5	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất tài sản định giá so với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-0,50%	0,04%	0,47%

❖ **Xác định giá đất của tài sản định giá**

Căn cứ Khoản 8, Điều 4 của Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 quy định như sau: "Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải đảm bảo chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%".

Kết luận: Trên cơ sở các tài liệu pháp lý của dự án và qua khảo sát thị trường với các phương pháp định giá đất, đơn vị tư vấn xác định giá đất của tài sản định giá tại thời điểm định giá là tháng 12/2024 là **4.345.882 đồng/m²**. Do đó, giá trị của các thửa đất được nhà nước quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm định giá là tháng 12/2024 (căn cứ quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai) sẽ được trình bày chi tiết như sau:

Phân đoạn	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ so với giá đất VT1	Giá đất NN VT1 (đồng/m ²)	Giá đất NN từng phân đoạn (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
0 - 50m	11.846,8	100%	4.345.882	4.345.882	51.484.797.697
50 - 100m	13.532,9	80%	4.345.882	3.476.706	47.049.911.791
100 - hết khu đất	41.603,6	50%	4.345.882	2.172.941	90.402.173.138
Tổng cộng	66.983,3				188.936.882.626
Làm tròn					188.936.883.000
Bảng chữ: Một trăm tám mươi tám tỷ, chín trăm ba mươi sáu triệu, tám trăm tám mươi ba nghìn đồng.					

10.2. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: THÁNG 04/2025

Thông qua quá trình khảo sát thực tế và thu thập thông tin từ các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đất nông nghiệp tại các phường Hiệp Hòa, Bửu Hòa và Tân Vạn thuộc thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 03 giao dịch chuyển nhượng thành công đáp ứng đầy đủ tiêu chí lựa chọn tài sản so sánh. Các giao dịch này đã được sử dụng để xác định giá đất của tài sản định giá tại thời điểm tháng 12/2024 thông qua phương pháp so sánh.

Bên cạnh đó, trong quá trình khảo sát, đơn vị tư vấn nhận thấy thị trường đất nông nghiệp tại khu vực trên không có biến động đáng kể trong khoảng thời gian từ tháng 12/2024 đến tháng 04/2025. Vì vậy, đơn vị tư vấn nhận thấy giá trị đất của tài sản định giá tại thời điểm tháng 12/2024 không có sự khác biệt rõ rệt so với thời điểm tháng 04/2025. Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất **4.345.882 đồng/m²** cho thửa đất cần định giá (thuộc vị trí 1 – phần diện tích trong phạm vi từ mốc lộ giới đến mét thứ 50) tại thời điểm tháng 04/2025, tương tự như giá trị đã xác định cho thời điểm tháng 12/2024.

Do đó, giá trị của các thửa đất được nhà nước quyết định cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại thời điểm tháng 04/2025 (căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai) sẽ được trình bày chi tiết như sau:

Phân đoạn	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ so với giá đất VT1	Giá đất NN VT1 (đồng/m ²)	Giá đất NN từng phân đoạn (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
0 - 50m	331,4	100%	4.345.882	4.345.882	1.440.225.374
50 - 100m	28,1	80%	4.345.882	3.476.706	97.695.433
100 - hết khu đất	-	50%	4.345.882	2.172.941	-
Tổng cộng	359,5				1.537.920.806
Làm tròn					1.537.921.000
Bảng chữ: Một tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu chín trăm hai mươi một nghìn đồng.					

Ghi chú: Giá đất trên áp dụng cho các loại đất nông nghiệp bao gồm: CLN, LUK, NTS,... được thể hiện tại Bảng 8 báo cáo này.

10.3. KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Trên cơ sở tài liệu do khách hàng cung cấp và qua khảo sát thị trường với cách tiếp và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Tư vấn TMS đưa ra phương án giá đất cụ thể khi nhà nước quyết định cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất như sau:

Phân đoạn	Tỷ lệ so với giá đất VT1	Giá đất NN VT1 (đồng/m ²)	Giá đất NN từng phân đoạn (đồng/m ²)	Diện tích (m ²)	Giá trị (đồng)
Thời điểm tháng 12/2024				66.983,3	188.936.882.626
0 - 50m	100%	4.345.882	4.345.882	11.846,8	51.484.797.697
50 - 100m	80%	4.345.882	3.476.706	13.532,9	47.049.911.791
100 - hết khu đất	50%	4.345.882	2.172.941	41.603,6	90.402.173.138
Thời điểm tháng 04/2025				359,5	1.537.920.806
0 - 50m	100%	4.345.882	4.345.882	331,4	1.440.225.374
50 - 100m	80%	4.345.882	3.476.706	28,1	97.695.433
100 - hết khu đất	50%	4.345.882	2.172.941	-	-
Tổng cộng				67.342,8	190.474.803.432
Làm tròn					190.474.803.000
Bảng chữ: Một trăm chín mươi tỷ, bốn trăm bảy mươi bốn triệu, tám trăm lẻ ba nghìn đồng.					

❖ Đánh giá nhận xét

Đơn vị tư vấn đã ban hành Công văn số 51/2025/TMS-CV ngày 16/05/2025 gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin liên quan đến phương án giá đất

bồi thường trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Trên cơ sở công văn này, đơn vị tư vấn đã tiếp nhận tổng cộng 03 quyết định phê duyệt phương án giá đất để tính tiền bồi thường các loại đất tại khu vực thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai trong giai đoạn từ tháng 08/2021 đến tháng 11/2023. *Chi tiết các tài liệu đính kèm Phụ lục 9: Một số Quyết định bồi thường.*

Trong các quyết định được cung cấp, thông tin chi tiết về giá đất bồi thường đối với các loại đất nông nghiệp (bao gồm đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm; đất nuôi trồng thủy sản; đất bằng chưa sử dụng) tại tuyến đường nơi thửa đất định giá tọa lạc – cụ thể là đường Đặng Văn Tron (đoạn tiếp theo đến sông Cái) – được thể hiện như sau:

Tuyến đường	Vị trí	Giá đất bồi thường (đồng/m ²) (thời điểm tháng 12/2022) (*)
Đường Đặng Văn Tron (đoạn tiếp theo tới sông Cái)	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	4.092.000
	1 (từ sau mét thứ 50 đến mét thứ 100)	3.274.000
	2	2.815.000
	3	2.531.000
	4	2.341.000

(*): Phương án giá đất bồi thường được thể hiện tại Quyết định số 3649/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai

Dựa trên bảng tổng hợp này, đơn vị tư vấn nhận thấy giá đất nông nghiệp khá phù hợp với giá đất nông nghiệp theo Quyết định bồi thường tại khu vực này cũng như phù hợp trên thị trường tại thời điểm định giá.

11. TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Trên cơ sở tài liệu do khách hàng cung cấp và qua khảo sát thị trường với cách tiếp và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Tư vấn TMS đưa ra phương án giá đất cụ thể như sau:

- Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định cho thuê đất.

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ² /49 NĂM)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ tại Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.			
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	18.193,80	12.789.037	232.681.179.767
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 50 - mét 100	20.611,20	10.231.230	210.877.918.078
-	Đường Đặng Văn Tron	62.189,00	6.394.518	397.668.708.256

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ² /49 NĂM)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
	(Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 100 đến hết thửa đất			
Tổng cộng		100.994,00	8.329.483	841.227.806.102
Làm tròn				841.227.806.000
Bảng chữ: Tám trăm bốn mươi một tỷ, hai trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm lẻ sáu nghìn đồng.				

- Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ²)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
1	Thời điểm tháng 12/2024: Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.	66.983,3	-	188.936.882.626
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	11.846,8	4.345.882	51.484.797.697
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 50 - mét 100	13.532,9	3.476.706	47.049.911.791
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 100 đến hết thửa đất	41.603,6	2.172.941	90.402.173.138
2	Thời điểm tháng 04/2025: Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.	359,5	-	1.537.920.806
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	331,4	4.345.882	1.440.225.374
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 50 - mét 100	28,1	3.476.706	97.695.433
Tổng cộng		67.342,8		190.474.803.432
Làm tròn				190.474.803.000
Bảng chữ: Một trăm chín mươi tỷ, bốn trăm bảy mươi bốn triệu, tám trăm lẻ ba nghìn đồng.				

12. THỜI HẠN HIỆU LỰC CỦA BÁO CÁO KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Thời hạn sử dụng kết quả định giá đất trong Báo cáo tính từ ngày phát hành là: 06 tháng.

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

13. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ

Kết quả chỉ phù hợp và có ý nghĩa khi chủ đầu tư hoàn tất phương án đền bù, giải tỏa theo quy định của Luật Đất đai.

Kết quả định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định cho thuê đất không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng phần đất giao thông (15.641 m²) mà chủ đầu tư phải thực hiện và bàn giao cho nhà nước.

Kết quả định giá đất chỉ được sử dụng cho mục đích giới hạn mà khách hàng đã yêu cầu và đã được ghi tại trang 01 – 05 của Báo cáo này tương ứng với các thông số và pháp lý khách hàng cung cấp. Thẩm định viên hoàn toàn không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào về kết quả định giá nếu Báo cáo này được sử dụng ngoài mục đích đã được yêu cầu.

Công việc định giá đất đã được thực hiện theo yêu cầu của Khách hàng và được thẩm định viên thực hiện một cách độc lập và khách quan. Đội ngũ chúng tôi thực hiện định giá với kiến thức chuyên môn và kỹ năng chuyên nghiệp, cũng như kinh nghiệm phân tích đánh giá thị trường, vận dụng các cách tiếp cận và phương pháp định giá phù hợp theo quy định hiện hành.

Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/ hay quyền sử dụng tài sản là do các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp. TMS Consultancy sẽ không chịu trách nhiệm trong việc tìm hiểu tính trung thực, pháp lý và nguồn gốc của các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/ hay quyền sử dụng tài sản. Báo cáo định giá đất này không có giá trị chứng minh hoặc thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu/ hay quyền sử dụng của tài sản của Khách hàng.

Các thông tin mà đơn vị tư vấn đều được cung cấp bởi Khách hàng hay các tổ chức có liên quan và các thông tin mà đơn vị tư vấn thu thập được từ các trang web/nguồn đều được thể hiện trong báo cáo.

Kết quả định giá đất này được thực hiện dựa trên các quy định và chính sách hiện nay của Cơ quan Nhà nước Việt Nam có hiệu lực tại thời điểm thực hiện định giá đất. Trong trường hợp nếu có bất kỳ sự thay đổi của các quy định và/ hoặc thay đổi của các chính sách quản lý của Cơ quan Nhà nước, thì các sự thay đổi này có thể ảnh hưởng đến giá trị của các tài sản được nêu trong Báo cáo này.

Báo cáo này chỉ được sử dụng cho mục đích tư vấn cho Khách hàng về giá trị của bất động sản và được dựa trên sự suy xét và quyết định của Khách hàng theo mục tiêu mà Khách hàng đã yêu cầu. Tất cả các mô tả và nhận xét được thể hiện trong Báo cáo này đều dựa vào hiện trạng và tình trạng thực tế của bất động sản cho mục đích định giá đất đã nêu mà không nhằm mục đích công bố bất kỳ thông tin bảo mật hoặc các hư hỏng, khuyết tật của các tài sản này. Công ty TNHH Tư vấn TMS sẽ hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất kỳ hậu quả và thiệt hại trong trường hợp các mô tả và nhận xét này được sử dụng ngoài mục đích đã nêu trong Chứng thư này.

Chứng thư này phải được thực hiện theo hợp đồng bảo mật thông tin giữa các bên theo quy định hiện hành.

Công ty TNHH Tư vấn TMS thực hiện việc định giá đất này dựa trên tình trạng và điều kiện có sẵn của tài sản tại thời điểm định giá đất. TMS Consultancy sẽ không chịu trách nhiệm cho bất cứ hậu quả và thiệt hại nào mà có thể phát sinh trong suốt quá trình và sau khi kết thúc việc định giá đất; bao gồm các mất mát, thiệt hại, thay đổi sở hữu hoặc thay đổi kết cấu của các tài sản này.

Công ty TNHH Tư vấn TMS chỉ nhận bản sao (bằng điện tử hoặc bằng giấy) các hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản được định giá đất. Các thẩm định viên không chịu trách nhiệm xác thực của những tài liệu này với các Cơ quan Nhà nước hay nguồn dữ liệu gốc, bản chính của các hồ sơ tài liệu này.

Các thông tin mà chúng tôi đưa vào sử dụng đều để nguồn tham khảo và các nội dung này được thể hiện tại báo cáo định giá của chúng tôi.

Khách hàng và người được Khách hàng ủy quyền cung cấp các hồ sơ, tài liệu này cho mục đích định giá đất sẽ phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác và xác thực pháp lý của các hồ sơ, tài liệu đã cung cấp cho TMS Consultancy của các tài sản: Quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế, kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản yêu cầu định giá đất.

Kết quả định giá đất trên chỉ xác nhận giá trị thị trường trên cơ sở các thông tin và giấy tờ pháp lý về tài sản hiện có tại thời điểm xác định giá đất được thể hiện tại mục 3 – Báo cáo này. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi những thông tin và giấy tờ pháp lý về tài sản định giá phát sinh thay đổi ngoài các pháp lý được sử dụng trong báo cáo.

Các nội dung trong báo cáo này sẽ không có hiệu lực trừ khi được phát hành chính thức và được công nhận bởi Công ty TNHH Tư vấn TMS.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 07 năm 2025

Công ty TNHH Tư Vấn TMS



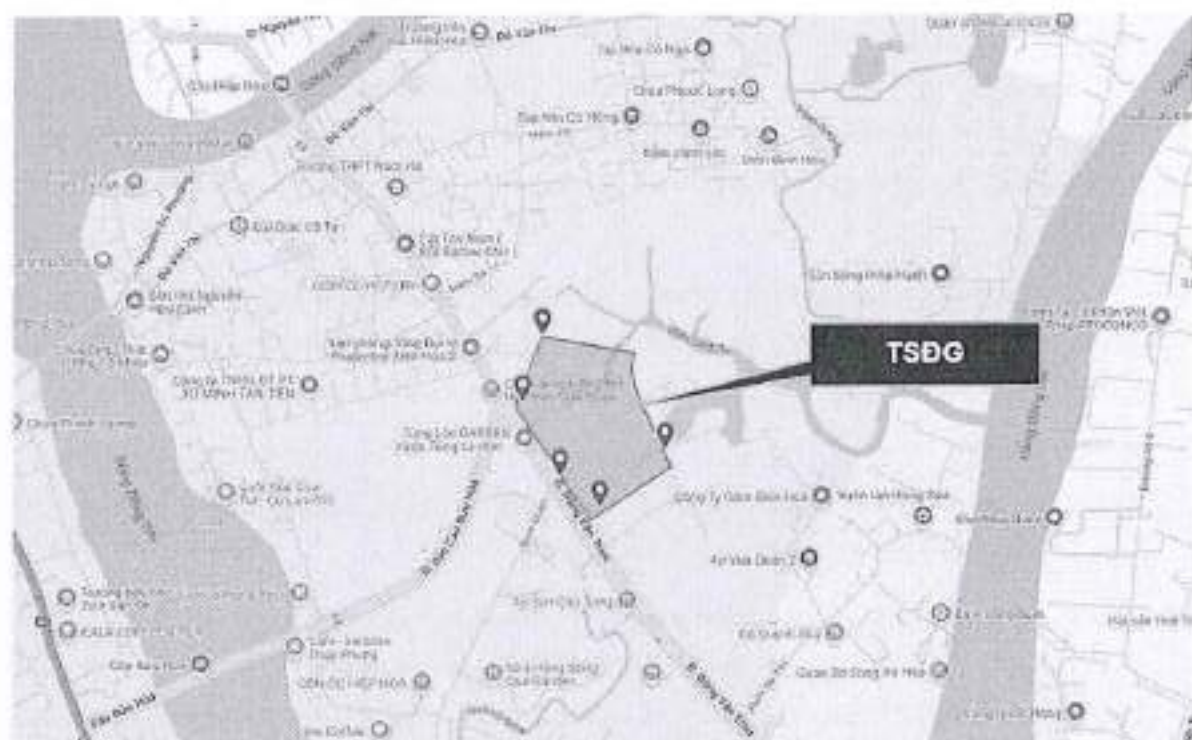
LÂM QUỐC TIỀN – THẨM ĐỊNH VIÊN

Số thẻ XII17.1864 ngày 21/12/2017

TH. S LÊ QUỐC HƯNG – TỔNG GIÁM ĐỐC

Số thẻ XII17.1756 ngày 21/12/2017

PHỤ LỤC 1: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ HIỆN TRẠNG CỦA TÀI SẢN



PHỤ LỤC 2: BIÊN BẢN KHẢO SÁT VÀ HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG

TMS Consultancy Company Limited
11, Master Building, 41 - 43 Tran Cao Van St., Va Tai Sou Ward, Dist 3, HCMC
Tel: +84 28 3838 8949
Mob: +84 909 553 787 - 0906 787 134

TMS
CONSULTANCY

BIÊN BẢN KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG (BẤT ĐỘNG SẢN)

SITE INSPECTION MINUTES (REAL ESTATE)

Người khảo sát / Inspector	Thẩm định viên / Valuer	Mã số hồ sơ / Code
Nguyễn Gia Bảo	Le Quynh Ky	

Ngày khảo sát Date of inspection	Thời gian khảo sát Time of inspection	Thông tin địa chỉ tài sản The subject property's address
14/05/2025	8h00	Phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

1. Đặc điểm tài sản theo pháp lý / The subject property's characteristics as legal

Hạng mục	Diễn giải
Diện tích đất	Tổng diện tích: 116.635 m ² Trong đó: + Đất thương mại dịch vụ: 100.994 m ² ; + Đất giao thông: 15.641 m ² .
Mục đích sử dụng đất	Đất thương mại dịch vụ (đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê).
Hình thức thuê đất	+ Đất thương mại dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; + Đất giao thông: Nhà đầu tư thực hiện và bàn giao cho địa phương
Thời hạn sử dụng đất	Đến ngày 10/08/2073.

2. Đặc điểm tài sản đi thực trạng / The subject property's characteristics as inspection

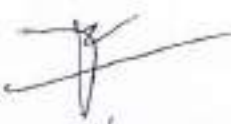
- **Khả năng tiếp cận:** Vị trí tài sản tọa lạc tại mặt tiền đường Đặng Văn Tron, cách Quốc lộ 1A khoảng 10 km, cách thành phố Biên Hòa khoảng 3,5 km, cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 35 km.

- **Hiện trạng:** Khu đất đang trong giai đoạn bồi thường và giải phóng mặt bằng, còn một vài hộ dân trên khu đất.

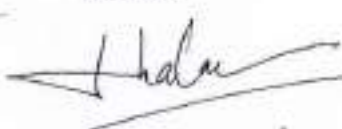
Người khảo sát /
Inspector

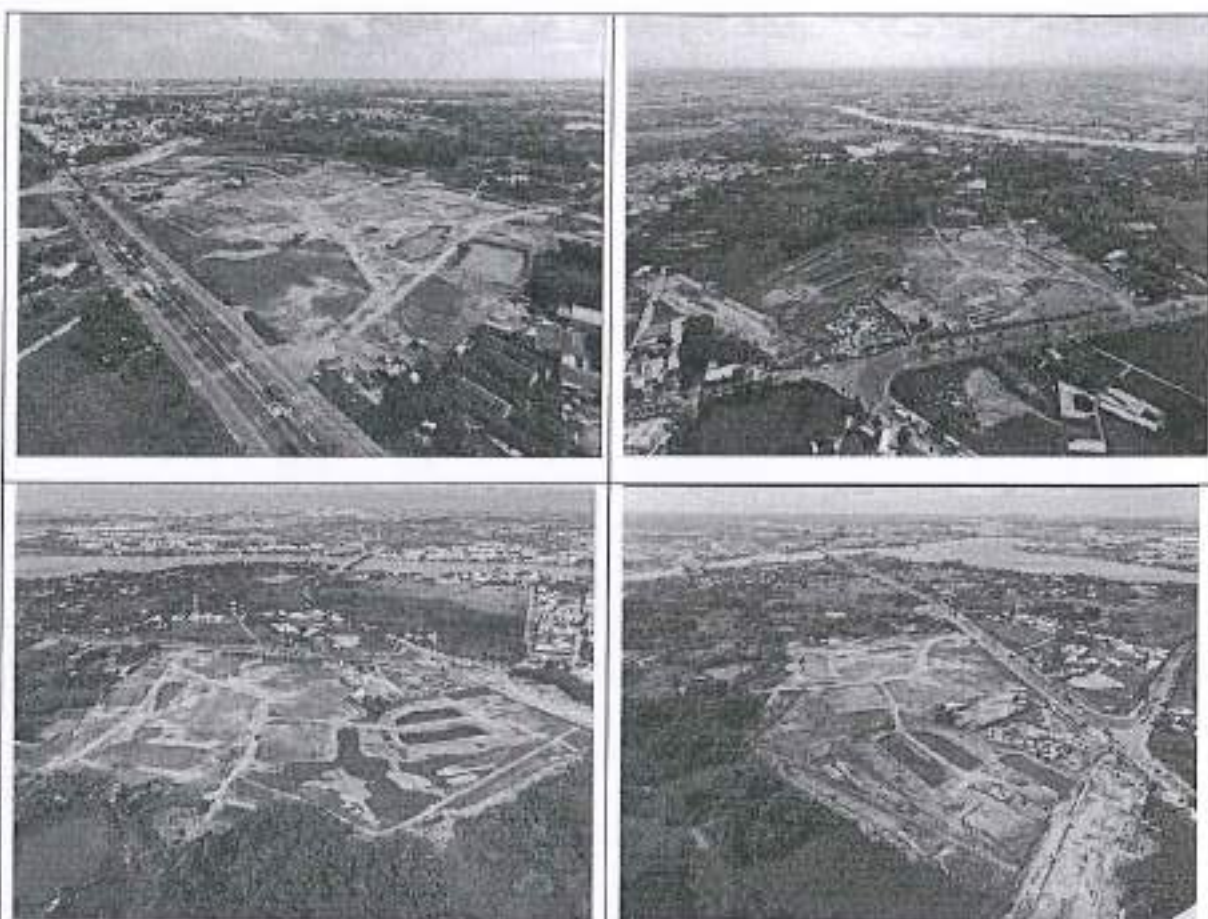

Nguyễn Cao Bảo

Thẩm định viên / Valuer


Lê Quốc Hùng

Người hướng dẫn /
Instructor


Nguyễn Khắc Tân



Hình ảnh hiện trạng tài sản định giá

PHỤ LỤC 3: GIÁ THUÊ VÀ TỶ LỆ TĂNG GIÁ TẠI CÁC TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI

1. Giá thuê bình quân thời điểm 04/2025

STT	Trung tâm thương mại	Lotte Mart Đồng Nai		
1	Bên cho thuê	CTCP TTTM Lotte Việt Nam - CN Đồng Nai	CTCP TTTM Lotte Việt Nam - CN Đồng Nai	CTCP TTTM Lotte Việt Nam - CN Đồng Nai
2	Bên thuê	CTCP Dịch vụ Cà phê Cao nguyên	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ An Dzu	CN Công ty TNHH Pizza Việt Nam
3	Vị trí thuê	1F-02	1F-06	5F-11
4	Diện tích thuê (m ²)	92	37	257
5	Thời gian áp dụng giá thuê (04/2025)	01/04/2025 - 31/03/2026	01/04/2025 - 31/03/2026	01/04/2025 - 31/03/2027
-	Giá thuê (đồng/m ² /tháng)	336.700	382.800	397.210
-	Phí dịch vụ (đồng/m ² /tháng)	132.300	132.000	120.000
-	Phí marketing (đồng/m ² /tháng)	26.460	26.400	24.000
6	Giá thuê bình quân (đồng/m ² /tháng)	381.407		
7	Phí dịch vụ bình quân (đồng/m ² /tháng)	124.082		
8	Phí marketing bình quân (đồng/m ² /tháng)	24.816		

2. Giá thuê bình quân thời điểm 12/2024

STT	Trung tâm thương mại	Lotte Mart Đồng Nai		
1	Bên cho thuê	CTCP TTTM Lotte Việt Nam - CN Đồng Nai	CTCP TTTM Lotte Việt Nam - CN Đồng Nai	CTCP TTTM Lotte Việt Nam - CN Đồng Nai
2	Bên thuê	CTCP Dịch vụ Cà phê Cao nguyên	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ An Dzu	CN Công ty TNHH Pizza Việt Nam
3	Vị trí thuê	1F-02	1F-06	5F-11
4	Diện tích thuê (m ²)	92	37	257
5	Thời gian áp dụng giá thuê (12/2024)	01/04/2024 - 31/03/2025	27/04/2024 - 31/03/2025	15/01/2023 - 31/03/2025
-	Giá thuê (đồng/m ² /tháng)	306.130	348.000	397.210
-	Phí dịch vụ (đồng/m ² /tháng)	126.000	120.000	-
-	Phí marketing (đồng/m ² /tháng)	25.200	24.000	-
6	Giá thuê bình quân (đồng/m ² /tháng)	370.785		
7	Phí dịch vụ bình quân (đồng/m ² /tháng)	124.279		
8	Phí marketing bình quân (đồng/m ² /tháng)	24.856		

3. Tỷ lệ tăng giá

STT	Lotte Mart	Năm	Giá thuê			Tỷ lệ tăng giá		
			Giá thuê (đồng/m ² /tháng)	Phi dịch vụ (đồng/m ² /tháng)	Phi marketing (đồng/m ² /tháng)	Giá thuê	Phi dịch vụ	Phi marketing
1	CTCP Dịch vụ Cà phê Cao nguyên	1	278.300	120.000	24.000			
		2	306.130	126.000	25.200	10%	5%	5%
		3	336.700	132.300	26.460	10%	5%	5%
2	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ An Dzu	1	348.000	120.000	24.000			
		2	382.800	132.000	26.400	10%	10%	10%
3	CN Công ty TNHH Pizza Việt Nam	1	397.210	0	0			
		2	397.210	0	0	0%		
		3	397.210	120.000	24.000	0%		
		4	397.210	120.000	24.000	0%	0%	0%
	Trung bình					5,00%	5,00%	5,00%

STT	Co.op Mart	Năm	Giá thuê		Tỷ lệ tăng giá			
			Giá thuê (đồng/m²/tháng)	Phí dịch vụ (đồng/m²/tháng)	Phí marketing (đồng/m²/tháng)	Giá thuê	Phí dịch vụ	Phí marketing
1	Spicy Box	1	399.500			0%		
		2	399.500			5%		
		3	419.475			5%		
		4	440.449			5%		
		5	462.471			5%		
2	Jollibee	1	495.825			0%		
		2	495.825					
3	Công ty TNHH Thương mại Gió Đông	1	235.000			5%		
		2	246.750					
4	CTCP Giải trí New Việt Nam	1	98.985			5%		
		2	103.934			5%		
		3	109.131			5%		
		4	114.587			5%		
		5	120.317			5%		
5	CTCP Phát hành sách TP. Hồ Chí Minh - FAHASA	1	345.060			3%		
		2	355.420			3%		
		3	366.090			3%		
		4	377.080			3%		
		5	388.400			3%		
		Trung bình				3,71%		

4. Hợp đồng thuê và công văn cung cấp thông tin đính kèm

STT	Trung tâm thương mại	Bên thuê	Hợp đồng/Văn bản
1	Lotte Mart Đồng Nai	CTCP Dịch vụ Cà phê Cao nguyên	Hợp đồng thuê số 031-TEN/DNI-HC/2023
2		Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ An Dzu	Hợp đồng thuê số 028-TEN/DNI-TII/2024
3		CN Công ty TNHH Pizza Việt Nam	Hợp đồng thuê số 009-TEN/DNI-PZH/2023
4		CN Công ty TNHH Lotte Cinema Việt Nam tại TP. Biên Hòa	Phụ lục Hợp đồng thuê ngày 21/08/2022
5		CTCP Phát hành sách TP. Hồ Chí Minh Fahasa	Phụ lục Hợp đồng thuê ngày 06/04/2022
6		Công ty TNHH Eracare Việt Nam - CN Đồng Nai	Hợp đồng thuê số 018-TEN/DNI-ERA/2024
7		Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Chigo	Hợp đồng thuê số 056-TEN/DNI-BIN/2024
8	Co.op Biên Hoà	Gian hàng Spicy Box	Hợp đồng thuê mặt bằng số 08/2022/HĐTMB/BH ngày 28/11/2022. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
9		Công ty TNHH Jollibee Việt Nam	Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2024/HĐTMB/BH ngày 13/08/2024. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
10		Công ty TNHH Thương mại Gió Đông	Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2023/HĐTMB/BH ngày 08/03/2023. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
11		CTCP Phát hành sách TP. Hồ Chí Minh - FAHASA	Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2022/HĐTMB/BH ngày 30/05/2022. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
12		CTCP Giải trí New Việt Nam	Hợp đồng thuê mặt bằng số 04/2024/HĐTMB/BH ngày 16/09/2024. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
13	BigC Đồng Nai		Công văn số DNI 0804-01/2025 ngày 08/04/2025
14	Vincom Plaza Biên Hòa		Công văn số 225/2025/CV-VCR ngày 22/25/2025



Mẫu: TMS-Retail

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ SÀN THƯƠNG MẠI

Trung tâm thương mại: Lotte Mart Đồng Nai

Người được điều tra: CTCP TTTM Lotte Việt Nam - CN Đồng Nai

- Nguồn thông tin: Hợp đồng thuê đính kèm

STT	Hợp đồng thuê
1	Hợp đồng thuê số 031-TEN/DNI-HC/2023
2	Hợp đồng thuê số 028-TEN/DNI-TII/2024
3	Hợp đồng thuê số 009-TEN/DNI-PZH/2023
4	Phụ lục Hợp đồng thuê ngày 21/08/2022
5	Phụ lục Hợp đồng thuê ngày 06/04/2022
6	Hợp đồng thuê số 018-TEN/DNI-ERA/2024
7	Hợp đồng thuê số 056-TEN/DNI-BIN/2024

Các thông tin về trung tâm thương mại:

- Địa chỉ: Lô B03 Khu Công Nghiệp Amata, Long Bình, Biên Hòa, Đồng Nai, Việt Nam;
- Vị trí: Mặt tiền đường Xa lộ Hà Nội (Đoạn từ cầu Sập đến vòng xoay Tam Hiệp);
- Loại hình hoạt động: Trung tâm thương mại;
- Đơn vị vận hành: Lotte Mart Việt Nam - CN Đồng Nai
- Hiện trạng: Trung tâm thương mại có hệ thống trang thiết bị, không gian mua sắm hiện đại, cơ sở vật chất tốt.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật: Tiếp giáp đường Xa lộ Hà Nội (Quốc lộ 1A), nằm trong trung tâm thành phố Biên Hòa và cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 35km.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội: Lotte Mart Đồng Nai nằm trong khu vực phát triển năng động của TP. Biên Hòa, gần các khu công nghiệp lớn như Amata và Nhơn Trạch.

Ngày tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Thị Mỹ Anh



LOTTE Mart

easy & slow life

HỢP ĐỒNG THUÊ

SỐ: 031-TEN/DNI-HC/2023

Tại LOTTE Mart ĐỒNG NAI

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LOTTE

VIỆT NAM – CN ĐỒNG NAI

Và

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ CÀ PHÊ CAO NGUYÊN

Thủy

Bên Cho Thuê (Gọi riêng là Bên A)	CÔNG TY CỔ PHẦN TTTM LOTTE VIỆT NAM – CN ĐỒNG NAI	
Địa chỉ	Lô B-03, Khu Thương Mại AMATA, Quốc Lộ 1A, P. Long Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ chi nhánh	Số	0304741634-001
	Ngày cấp	Đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 18/03/2021
	Nơi cấp	SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH ĐỒNG NAI PHÒNG ĐĂNG KÍ KINH DOANH
Email	leasing@lotte.vn; ngantt2@lotte.vn	
Số điện thoại	Hotline : 0784.450.793; Ms Nga : 0903.374.766	
Mã số thuế	0304741634-001	
Đại diện	Ông SHIN JUBACK	
Chức vụ	Tổng Giám Đốc	
Giấy ủy quyền	Số 011/2023/UQ-LG-HO ký ngày 24/07/2023	
Tên tài khoản	CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LOTTE VIỆT NAM	
Số tài khoản	Tiền cọc thí công: 3302105036 Tiền cọc đảm bảo: 3302104393	
Ngân hàng	STANDARD CHARTERED - CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH	
Bên Thuê (Gọi riêng là Bên B)	CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ CÀ PHÊ CAO NGUYÊN	
Công ty/ Chi nhánh	Không áp dụng	
Địa chỉ	135/37/50 Nguyễn Hữu Cánh, P.22, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	
Địa chỉ giao dịch (nếu có)	Không áp dụng	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ chi nhánh	Số	0309965814
	Ngày cấp	Đăng ký thay đổi lần thứ 30, ngày 30/08/2022
	Nơi cấp	SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH PHÒNG ĐĂNG KÍ KINH DOANH
Email	anh.le@vtijs.com	
Số điện thoại	Ms Kim Anh : 036.603.0340	
Mã số thuế	0309965814	
Đại diện	Ông LÊ THÁI ANH	
Chức vụ	Giám Đốc	

Turnover Share Contract

Giấy ủy quyền	Không áp dụng	
Tên tài khoản	CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ CÀ PHÊ CAO NGUYÊN	
Số tài khoản	6452634	
Ngân hàng	ANZ – Chi nhánh TP.HCM	
Hộ Kinh Doanh/ Cá nhân	Không áp dụng	
Giấy chứng nhận đăng ký Hộ Kinh Doanh	Số	Không áp dụng
	Ngày cấp	Không áp dụng
	Nơi cấp	Không áp dụng
	Địa điểm kinh doanh	Không áp dụng
	Đại diện Hộ Kinh Doanh	Không áp dụng
Chứng thực cá nhân	Loại	Không áp dụng
	Số	Không áp dụng
	Ngày cấp	Không áp dụng
	Nơi cấp	Không áp dụng
Địa chỉ thường trú	Không áp dụng	
Địa chỉ tạm trú (nếu có)	Không áp dụng	
Email	Không áp dụng	
Số điện thoại	Không áp dụng	
Tên tài khoản	Không áp dụng	
Số tài khoản	Không áp dụng	
Ngân hàng	Không áp dụng	
Gọi chung Bên A và Bên B là Các Bên hoặc Hai Bên;		

I. ĐIỀU KHOẢN RIÊNG

Ngày hiệu lực của Hợp Ước	01/04/2023
Ngành hàng	FNB
Mục đích thuê	Kinh doanh các loại thức ăn và nước uống dưới thương hiệu HIGHLANDS COFFEE
Vị trí thuê	Tầng 1, 1F-02/ Lotte Mart Đồng Nai (theo layout đính kèm) Lô B-03, Khu Thương Mại AMATA, Quốc Lộ 1A, P. Long Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
Diện tích thuê	92 m ²
Ngày Khai Trương Trung Tâm Thương Mại	Không áp dụng
Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê	01/04/2023
Thời Hạn Thuê	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2026
Ngày cần trả Doanh Thu Gộp	Sẽ được thực hiện vào ngày 10, 20 và ngày cuối cùng của mỗi tháng. Theo đó Bên B và Bên A sẽ cùng kiểm tra và kết toán Doanh Thu Gộp. Bên A sẽ hoàn trả khoản Doanh Thu Gộp còn lại cho Bên B trong vòng 10 ngày kể từ ngày kết toán. Lưu ý: - Nếu ngày hoàn trả Doanh Thu Gộp rơi vào ngày Thứ 7, Chủ Nhật hoặc ngày nghỉ theo quy định thì Bên A sẽ thực hiện việc hoàn trả doanh thu cho Bên B vào ngày làm việc liền sau đó. - Nếu không đảm bảo mức doanh thu tối thiểu trong vòng ba (03) tháng liên tiếp, Bên A có quyền chấm dứt hợp đồng theo điều 18.1.5. hoặc chuyển đổi chu kỳ kết toán Doanh Thu Gộp.
Giai đoạn Thuê	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
% Doanh Thu Gộp (Đã bao gồm VAT)	13%
Mức Tiền Thuê Tối Thiểu	278.300 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 25.603.600 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Dịch Vụ	120.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 11.040.000 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Quảng Cáo	24.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 2.208.000 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Giai đoạn Thuê	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
% Doanh Thu Gộp (Đã bao gồm VAT)	13%
Mức Tiền Thuê Tối Thiểu	306.130 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 28.163.960 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Dịch Vụ	126.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 11.592.000 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Quảng Cáo	25.200 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 2.318.400 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Giai đoạn Thuê	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026
% Doanh Thu Gộp (Đã bao gồm VAT)	13%

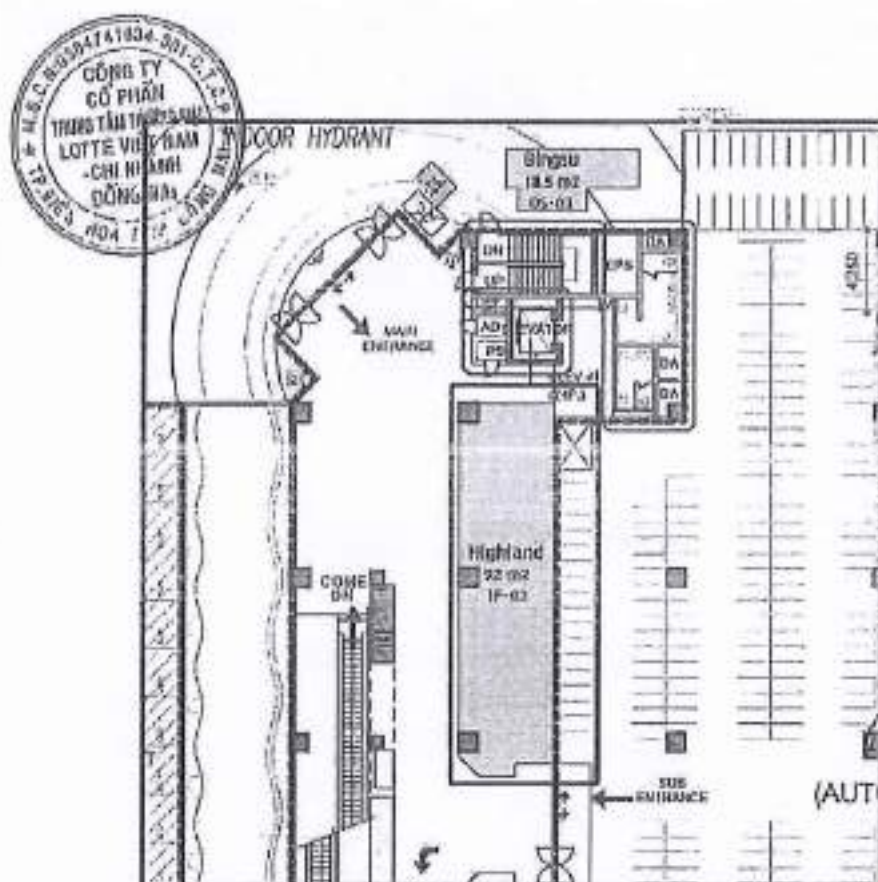
Turnover Share Contract

Mức Tiền Thuê Tối Thiểu	336.700 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 30.976.400 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Dịch Vụ	132.300 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 12.171.600 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Quảng Cáo	26.460 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 2.434.320 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Tiền Đặt Cọc	150.435.000 VNĐ (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu bốn trăm ba mươi lăm ngàn đồng). Trong đó: - Căn cứ vào thỏa thuận giữa các bên, số tiền cọc 96.696.600 VNĐ được chuyển từ Hợp đồng thuê mặt bằng số 040-TEN/DNI-HC/2018 được lập ngày 14/05/2018 và các phụ lục đã ký trước đây giữa Công Ty Cổ Phần TTTM LOTTE Việt Nam – CN Đồng Nai và Công Ty CP DV Cà Phê Cao Nguyên từ ngày 01/04/2023 - Bên B phải thanh toán bổ sung 53.738.400 VNĐ cho Bên A trong vòng 07 ngày ngay sau khi ký hợp đồng này.
Tiền Đặt Cọc Thi Công	Không áp dụng
Phí Tiện ích	Tiền điện, nước và gas được thanh toán theo khối lượng sử dụng thực tế của Bên Thuê trong mỗi tháng và theo giá Bên Cho Thuê thông báo.
Phí thay đổi Hợp đồng	Trong Thời Hạn Hợp Đồng Thuê, trường hợp Bên Thuê có nhu cầu thay đổi chủ thể ký kết Hợp Đồng Thuê, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê chi phí hành chính là 1.000.000 (một triệu) đồng
Ghi chú	Mức Tiền Thuê Tối Thiểu, Phí Dịch Vụ, Phí Quảng Cáo và Phí thay đổi Hợp đồng chưa bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng. Giờ hoạt động tại TTTM LOTTE Mart Đồng Nai là: 8h00 - 22h00
ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ  ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ  Lê Thái Anh	

SHIN JUBACK
GENERAL DIRECTOR



PHỤ LỤC II
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ MẶT BẰNG THUẾ





**LOTTE
MART**

HỢP ĐỒNG THUÊ

SỐ: 028-TEN/DNI-TII/2024

Tại LOTTE Mart ĐỒNG NAI

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LOTTE

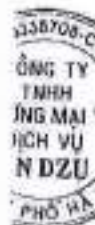
VIỆT NAM – CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Và

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ AN DZU

I. ĐIỀU KHOẢN RIÊNG

Số Hợp Đồng	028-TEN/DNI-TII/2024	
Bên Cho Thuê (Gọi riêng là Bên A)	CÔNG TY CP TTTM LOTTE VIỆT NAM - CN ĐỒNG NAI	
Địa chỉ	Lô B-03, Khu Thương Mại AMATA, Quốc Lộ 1A, P. Long Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ chi nhánh	Số	0304741634-001
	Ngày cấp	Đăng ký thay đổi lần thứ 7, ngày 11/09/2023
	Nơi cấp	SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH ĐỒNG NAI PHÒNG ĐĂNG KÍ KINH DOANH
Email	leasings@lotte.vn; ngantf2@lotte.vn; giangdth@lotte.vn	
Số điện thoại	Hotline : 0784.450.793; Ms Nga : 0903.374.766; Ms Giang: 070 276 0262	
Mã số thuế	0304741634-001	
Đại diện	Ông SHIN JUBACK	
Chức vụ	Tổng Giám đốc	
Giấy ủy quyền	Không áp dụng	
Tên tài khoản	CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LOTTE VIỆT NAM	
Số tài khoản	Tiền cọc thi công: 3302105036 Tiền cọc đảm bảo: 3302104393	
Ngân hàng	STANDARD CHARTERED - CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH	
Bên Thuê (Gọi riêng là Bên B)	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ AN DZU	
Công ty/ Chi nhánh	Không áp dụng	
Địa chỉ	107 Thới Ái 2, Phường Bạch Đằng, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	
Địa chỉ giao dịch (nếu có)	Không áp dụng	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ chi nhánh	Số	0110338708
	Ngày cấp	04/05/2023
	Nơi cấp	SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÒNG ĐĂNG KÍ KINH DOANH
Email	Mr An Dũng: adzung.lib@gmail.com	
Số điện thoại	Mr An Dũng: 09798.297.86	
Mã số thuế	0110338708	
Đại diện	Ông AN HỒNG DŨNG	

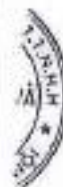


Hợp Đồng Thuê Cơ Bản

Chức vụ	Giám Đốc	
Giấy ủy quyền	Không áp dụng	
Tên tài khoản	Không áp dụng	
Số tài khoản	Không áp dụng	
Ngân hàng	Không áp dụng	
Hộ Kinh Doanh/ Cá nhân	Không áp dụng	
Giấy chứng nhận đăng ký Hộ Kinh Doanh	Số	Không áp dụng
	Ngày cấp	Không áp dụng
	Nơi cấp	Không áp dụng
	Địa điểm kinh doanh	Không áp dụng
	Đại diện Hộ Kinh Doanh	Không áp dụng
Chứng thực cá nhân	Loại	Không áp dụng
	Số	Không áp dụng
	Ngày cấp	Không áp dụng
	Nơi cấp	Không áp dụng
Địa chỉ thường trú	Không áp dụng	
Địa chỉ tạm trú (nếu có)	Không áp dụng	
Email	Không áp dụng	
Số điện thoại	Không áp dụng	
Tên tài khoản	Không áp dụng	
Số tài khoản	Không áp dụng	
Ngân hàng	Không áp dụng	
Gọi chung Bên A và Bên B là Các Bên hoặc Hai Bên;		

Hợp Đồng Thuê Cơ Bản

Ngày Bàn Giao Mặt Bằng Thuê	20/04/2024
Thời Gian Thi Công Trước Khai Trương	20/04/2024 – 26/04/2024
Ngày hiệu lực của Hợp Đồng	27/04/2024
Ngành hàng	FNB
Mục đích thuê	Kinh doanh kem và trà sữa theo thực đơn đính kèm
Vị trí thuê	Tầng 1, 1F-06/ Lotte Mart Đồng Nai với tên quầy TIING TIING (Theo bản vẽ tại phụ lục II) Lô B-03, Khu Thương Mại AMATA, Quốc Lộ 1A, P. Long Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Diện tích thuê	37 m ² (Bằng chữ: Ba mươi bảy mét vuông)
Ngày Khai Trương Trung Tâm Thương Mại	Không áp dụng
Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê	27/04/2024
Thời Hạn Hợp Đồng	Từ 27/04/2024 đến 31/03/2026
Giai đoạn Thuê	Từ 27/04/2024 đến 31/03/2025
Tiền Thuê	348.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng cộng: 12.876.000 VNĐ/tháng (chưa bao gồm VAT)
Phí Dịch Vụ	120.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng cộng: 4.440.000 VNĐ/tháng (chưa bao gồm VAT)
Phí Quảng Cáo	24.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng cộng: 888.000 VNĐ/tháng (chưa bao gồm VAT)
Giai đoạn Thuê	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026
Tiền Thuê	382.800 VNĐ/m ² /tháng. Tổng cộng: 14.183.600 VNĐ/tháng (chưa bao gồm VAT)
Phí Dịch Vụ	132.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng cộng: 4.884.000 VNĐ/tháng (chưa bao gồm VAT)
Phí Quảng Cáo	28.400 VNĐ/m ² /tháng. Tổng cộng: 975.600 VNĐ/tháng (chưa bao gồm VAT)
Tiền Đặt Cọc	Bên A đồng ý nhận đặt cọc và Bên B đồng ý đặt cọc với số tiền là 66.080.520 VNĐ (Bằng chữ: Sáu mươi sáu triệu không trăm tám mươi ngàn năm trăm hai mươi đồng).
Tiền Đặt Cọc Thi Công	10.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Mười triệu đồng)
Phí Tiện Ích	Tiền điện, nước và gas được thanh toán theo khối lượng sử dụng thực tế của Bên B trong mỗi tháng và theo giá Bên A thông báo. Tiền điện được tính theo 1 giá và theo giá khung giờ cao điểm. Cả Bên tại đây thống nhất rằng, Bên A có quyền chỉ định một Nhà cung cấp tiện ích về Điện, nước và gas để cung cấp cho Bên B và/hoặc khách thuê tại Trung Tâm Thương Mại ("TTTM") và Bên B có trách nhiệm ký Hợp đồng/thỏa thuận về việc cung cấp/sử dụng các tiện ích này với nhà cung cấp do Bên A chỉ định.



THÀNH
LẬP
H
U
Y
T

[Handwritten signature]

Hợp Đồng Thuê Cơ Bản

Phí thuê chỗ để xe Phí hoạt động và phí chạy chiller ngoài Thời Giãn Hoạt động tại Phân Diện Tích Thuê	Theo công bố của Bên A hoặc thông báo niên yết và áp dụng chung cho TTTM vào từng thời điểm.
Phí thay đổi Hợp đồng	Trong Thời Hạn Hợp Đồng Thuê, trường hợp Bên B có nhu cầu thay đổi chữ thể ký kết Hợp Đồng Thuê, Bên B phải thanh toán cho Bên A chi phí hành chính là 1.000.000 (một triệu) đồng.
Ghi chú	Mức Tiền Thuê Tối Thiểu, Phí Dịch Vụ, Phí Quảng Cáo và Phí thay đổi Hợp đồng chưa bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng. Giờ hoạt động tại TTTM LOTTE Mart Đồng Nai là: 8h00 – 22h00
ĐẠI DIỆN BÊN A  SHIN JUBACK TỔNG GIÁM ĐỐC ĐẠI DIỆN BÊN B  GIÁM ĐỐC <i>An Hồng Dũng</i>	



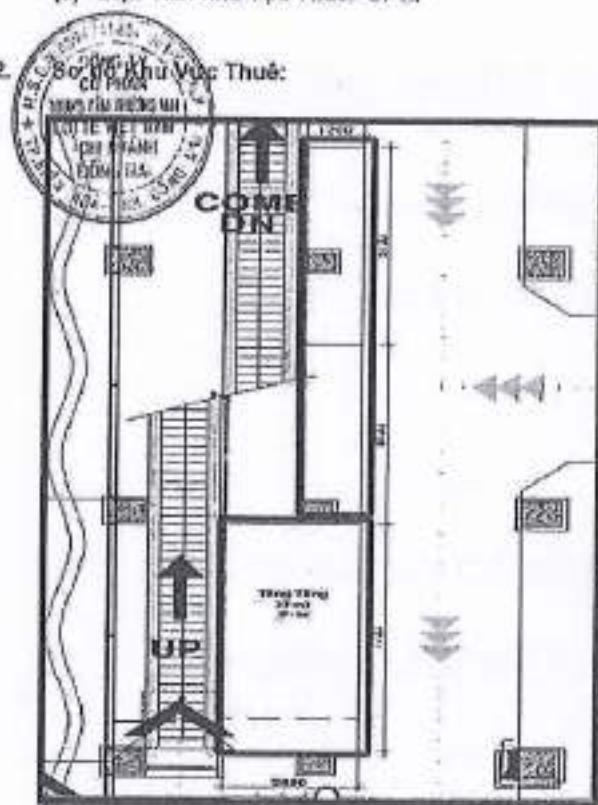
PHỤ LỤC II SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC THUÊ

Bên A và Bên B đồng ý Phụ lục II là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê như sau:

1. Mô tả:

- (a) Khu Vực Thuê số: 1F-06
- (b) Diện Tích Khu Vực Thuê: 37 m²

2. Sơ đồ Khu Vực Thuê:



Handwritten signature



LOTTE Mart
easy & slow life

HỢP ĐỒNG THUÊ

SỐ: 009-TEN/DNI-PZH/2023

Tại LOTTE Mart ĐỒNG NAI

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LOTTE

VIỆT NAM – CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Và

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH PIZZA VIỆT NAM



ML

Basic Rent Contract

Bên Cho Thuê (Gọi riêng là Bên A)	CÔNG TY CP TTMM LOTTE VIỆT NAM - CN ĐỒNG NAI	
Địa chỉ	Lô B-03, Khu Thương Mại AMATA, Quốc Lộ 1A, P. Long Bình, T. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ chi nhánh	Số	0304741634-001
	Ngày cấp	Đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 18/03/2021
	Nơi cấp	SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH ĐỒNG NAI PHÒNG ĐĂNG KÍ KINH DOANH
Email	leasing@lotte.vn; ngantf2@lotte.vn	
Số điện thoại	Hotline : 0784.450.793; Ms Nga : 0903.374.766	
Mã số thuế	0304741634-001	
Đại diện	Ông SHIN JUBACK	
Chức vụ	Tổng Giám Đốc	
Giấy ủy quyền	Số 011/2023/UQ-LG-HO ký ngày 24/07/2023	
Tên tài khoản	CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LOTTE VIỆT NAM	
Số tài khoản	Tiền cọc thi công: 3302105036 Tiền cọc đảm bảo: 3302104393	
Ngân hàng	STANDARD CHARTERED - CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH	
Bên Thuê (Gọi riêng là Bên B)	CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH PIZZA VIỆT NAM	
Công ty/ Chi nhánh	Không áp dụng	
Địa chỉ	Tầng 5, Trung tâm thương mại Tổng hợp Lotte số 3, lô B-03, khu thương mại Amata, Quốc lộ 1A, Phường Long Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	
Địa chỉ giao dịch (nếu có)	Không áp dụng	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ chi nhánh	Số	0303902751-007
	Ngày cấp	Đăng ký thay đổi lần thứ 4, ngày 17/02/2022
	Nơi cấp	SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH ĐỒNG NAI PHÒNG ĐĂNG KÍ KINH DOANH
Email	vu.dao@ingvn.com	
Số điện thoại	Mr Vũ: 0909124995	
Mã số thuế	0303902751-007	
Đại diện	Ông LIN KENG CHOR	

Basic Rent Contract

Chức vụ	Tổng Giám Đốc	
Giấy ủy quyền	Không áp dụng	
Tên tài khoản	Không áp dụng	
Số tài khoản	Không áp dụng	
Ngân hàng	Không áp dụng	
Hộ Kinh Doanh/ Cá nhân	Không áp dụng	
Giấy chứng nhận đăng ký Hộ Kinh Doanh	Số	Không áp dụng
	Ngày cấp	Không áp dụng
	Nơi cấp	Không áp dụng
	Địa điểm kinh doanh	Không áp dụng
	Đại diện Hộ Kinh Doanh	Không áp dụng
Chứng thực cá nhân	Loại	Không áp dụng
	Số	Không áp dụng
	Ngày cấp	Không áp dụng
	Nơi cấp	Không áp dụng
Địa chỉ thường trú	Không áp dụng	
Địa chỉ tạm trú (nếu có)	Không áp dụng	
Email	Không áp dụng	
Số điện thoại	Không áp dụng	
Tên tài khoản	Không áp dụng	
Số tài khoản	Không áp dụng	
Ngân hàng	Không áp dụng	
Gọi chung Bên A và Bên B là Các Bên hoặc Hai Bên;		

I. ĐIỀU KHOẢN RIÊNG

Ngày hiệu lực của Hợp Đồng	16/01/2023
Ngành hàng	FNB
Mục đích thuê	Kinh doanh các loại thức ăn và nước uống dưới thương hiệu Pizza Hut
Vị trí thuê	Tầng 5, 5F-11/Lotte Mart Đồng Nai (theo bản vẽ đính kèm) Lô B-03, Khu Thương Mại AMATA, Quốc Lộ 1A, P. Long Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
Diện tích thuê	257 m ²
Ngày Khai Trương Trung Tâm Thương Mại	Không áp dụng
Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê	15/01/2023
Thời Hạn Thuê	15/01/2023 – 31/03/2027
Giai đoạn Thuê	Từ 15/01/2023 đến 31/03/2026
Tiền Thuê	397.210 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 102.082.970 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Dịch Vụ	Không áp dụng
Phí Quảng Cáo	Không áp dụng
Giai đoạn Thuê	Từ 01/04/2026 đến 31/03/2027
Tiền Thuê	397.210 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 102.082.970 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Dịch Vụ	120.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 30.840.000 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Quảng Cáo	24.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 6.168.000 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Tiền Đặt Cọc	459.000.201 VNĐ (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi chín triệu hai trăm lẻ một đồng). Trong đó: -Số tiền cọc: 210.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Hai trăm mười triệu Đồng) đảm bảo cho Hợp Đồng Thuê tiêu chuẩn số TN/DN-029-2012 và các phụ lục đã ký trước đây sẽ được chuyển sang Hợp Đồng này kể từ ngày 15/01/2023. Bên B sẽ thanh toán cọc hợp đồng bổ sung là 249.000.201 VNĐ cho Bên A thành 2 đợt cụ thể như sau: + Đợt 1 thanh toán 126.873.801 VNĐ trong vòng 7 ngày ngay sau khi ký hợp đồng cọc. + Đợt 2 thanh toán 122.126.400 VNĐ vào tháng 01/2024 trong vòng 7 ngày ngay sau khi nhận được đề nghị thanh toán cọc lần cọc bổ sung từ Bên A.
Tiền Đặt Cọc Thi Công	50.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Năm mươi triệu Việt Nam Đồng)
Phí Tiện ích	Tiền điện, nước và gas được thanh toán theo khối lượng sử dụng thực tế của các thuê trong mỗi tháng và theo giá Bên Cho Thuê thông báo.
Phí thay đổi Hợp đồng	Trong Thời Hạn Hợp Đồng Thuê, trường hợp Bên Thuê có nhu cầu thay đổi chủ thể ký kết Hợp Đồng Thuê, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê chi phí hành chính là 1.000.000 (một triệu) đồng

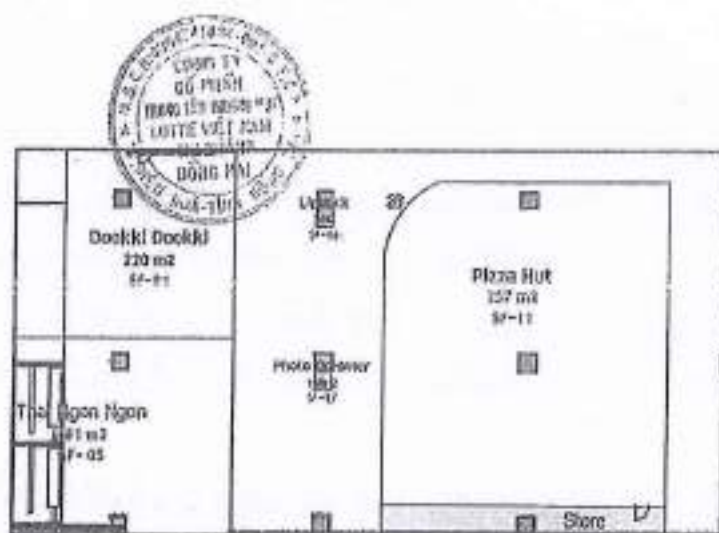
Basic Rent Contract

Ghi chú	Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Quảng Cáo và Phí thay đổi Hợp đồng chưa bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng. Giờ hoạt động tại TTTM LOTTE Mart Đồng Nai: 8h00 - 22h00
 SHIN JUBACK Tổng Giám Đốc	 LIN KENG CHOR Tổng Giám Đốc



PHỤ LỤC SỐ II

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ MẶT BẰNG THUÊ



PHIẾU CHUYỂN KẾT QUẢ

Về việc cung hồ sơ thuế

Kính gửi: Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Sen Việt

Theo văn bản số 1770/STNMT-ĐĐ ngày 28/02/2025 của Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Đồng Nai và văn bản số 60/CV-SV ngày 24/02/2025 của Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Sen Việt về việc phối hợp cung cấp thông tin để xây dựng phương án giá đất dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại Phường Hiệp Hoà, TP.Biên Hoà, Đội Kiểm tra Thuế số 2 - Chi cục Thuế Khu vực Biên Hoà - Vĩnh Cửu cung cấp các hợp đồng cho thuê mặt bằng tại Siêu thị Coopmart như sau:

- Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty Cổ Phần Giải Trí New Việt Nam;
- Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty TNHH Jollibee Việt Nam;
- Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Ngô Thị Thanh Hiền;
- Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty TNHH Thương Mại Gió Đông;
- Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty Cổ Phần Phát Hành Sách Thành Phố Hồ Chí Minh – Fahasa.

Vậy, Đội Kiểm tra thuế 02 chuyển kết quả cung cấp thông tin đến Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Sen Việt được biết./.

Biên Hoà, ngày 13 tháng 03 năm 2025

Công ty CP TĐG Sen Việt

Đội Kiểm Tra Số 2


Nguyễn Thị Thu Hằng


Lê Thị Lan



Mẫu: TMS-Retail

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ SÀN THƯƠNG MẠI

Trung tâm thương mại: Co.op mart Biên Hòa

Người được điều tra: Công ty TNHH TM DV Siêu thị Co.op mart Biên Hòa

- Nguồn thông tin: Hợp đồng thuê đính kèm

STT	Hợp đồng thuê
1	Hợp đồng thuê mặt bằng số 08/2022/HĐTMB/BH ngày 28/11/2022. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
2	Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2024/HĐTMB/BH ngày 13/08/2024. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
3	Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2023/HĐTMB/BH ngày 08/03/2023. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
4	Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2022/HĐTMB/BH ngày 30/05/2022. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
5	Hợp đồng thuê mặt bằng số 04/2024/HĐTMB/BH ngày 16/09/2024. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.

Các thông tin về trung tâm thương mại:

- Địa chỉ: 121 đường Phạm Văn Thuận, phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa;
- Vị trí: Mặt tiền đường Phạm Văn Thuận;
- Loại hình hoạt động: Siêu thị;
- Đơn vị vận hành: Công ty TNHH TM DV Siêu thị Co.op mart Biên Hòa;
- Hiện trạng: Trung tâm thương mại có hệ thống trang thiết bị, không gian mua sắm bình thường, siêu thị co.op chiếm diện tích lớn, cơ sở vật chất bình thường.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật: Tiếp giáp đường Quốc lộ 15, nằm tại trung tâm thành phố Biên Hòa và cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 35km.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội: Co.opmart Biên Hòa nằm trong khu vực phát triển năng động của TP. Biên Hòa, gần các khu công nghiệp lớn như Amata và Biên Hòa 1.

Ngày tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Đoàn Thị Mỹ Anh

BIÊN BẢN BÀN GIAO MẶT BẰNG
GIAN HÀNG SPICYBOX, VỊ TRÍ SỐ 12, TẦNG 1
TẠI CO.OPMART BIÊN HÒA

Hôm nay, ngày 30 tháng 11 năm 2022, chúng tôi gồm có:

BÊN BÀN GIAO: CÔNG TY TNHH TM DV SIÊU THỊ COOPMART BIÊN HÒA

Trụ sở : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Đường Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mã Số Thuế : 3600753610

Điện thoại: 0613 949988

Đại diện bởi : Bà Phạm Thị Huỳnh Ân
(Gọi tắt là Bên A)

Chức vụ: Giám Đốc

BÊN NHẬN BÀN GIAO: NGÔ THỊ THANH HIỀN

Địa Chỉ Thường Trú: C3.4 Vũ Hồng Phô, Tổ 1, Khu Phố 5, Phường An Bình, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Số CMND: 125402453 Cấp ngày: 20/02/2009 Nơi cấp: Công an Bắc Ninh

Điện thoại : 0936988788

Chức vụ: Chủ Cửa Hàng

(Gọi tắt là Bên B)

Căn cứ Hợp Đồng Thuê mặt bằng số: 08/2022/HĐTMB/BH (hoặc Bản Thỏa Thuận Đặt Thuê Mặt Bằng) ngày 17/10/2022 ký giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê, hai Bên thống nhất bàn giao mặt bằng Khu Vực Thuê với những nội dung như sau:

Điều 1: Sau khi tiến hành đo đạc và xem xét hiện trạng thực tế, Bên A bàn giao và Bên B đồng ý nhận bàn giao mặt bằng Khu Vực Thuê như sau:

- Vị trí: số: 12, tại tầng: 1 (có bản vẽ đính kèm).
- Diện tích: 131 (Bằng chữ: Một trăm ba mươi một mét vuông).
(Mặt bằng có hình dạng đặc thù bổ sung bản vẽ và ghi chú kích thước các cạnh)
- Mô tả hiện trạng:
 - + Trần: Trần thạch cao có vài tấm bẩn, và có 36 bóng đèn, Bàn giao hoàn thiện (có hình chụp đính kèm).
 - + Tường/ vách: tường màu trắng kem hơi bẩn, vách kính có 1 tấm bị nứt bên trên và có 1 tủ điện 2 nguồn điện trong khu vực thuê (có hình chụp đính kèm).
 - + Sàn: Bàn giao hoàn thiện (có hình chụp đính kèm).
 - + Trang thiết bị: PCCC và điện lạnh hoàn thiện theo bản vẽ thiết kế của tòa nhà. (có hình chụp đính kèm)

Các ghi nhận khác:

- + Số lượng đầu báo cháy: không có
- + Số lượng đầu báo khói: 3 đầu báo khói trên trần nhà
- + Số lượng hộp điều hòa: 7 hộp lạnh trên trần nhà
- + Số lượng loa âm thanh: 2 loa âm thanh trên trần nhà.
- + Số lượng đèn Exit: không có
- + Số lượng quạt hút khói PCCC: 2 hộp hút khói trên trần nhà
- + Số lượng tủ PCCC: không có
- + Số lượng bình PCCC, tiêu lệnh PCCC: không có
- + Số lượng đèn chiếu sáng sự cố: 1 cái
- + Số lượng đầu chữa cháy (sprinkler): 11 đầu báo cháy trên trần nhà
- + Vị trí cấp điện: theo bản vẽ cấp điện của tòa nhà: Công suất: 3 pha
- + Vị trí cấp thoát nước và quy cách đường ống: theo bản vẽ cấp thoát nước của tòa nhà

Điều 2: Bên B xác nhận đã nhận mặt bằng Khu Vực Thuê như trong mô tả của Hợp Đồng

Bất kỳ thay đổi nào so với hiện trạng nhận bàn giao tại mặt bằng Khu Vực Thuê trong suốt Thời Hạn Thuê đều phải được Bên A chấp thuận bằng văn bản.

Điều 3: Kể từ ngày nhận mặt bằng này, Bên B phải có trách nhiệm thực hiện đúng các điều khoản đã cam kết trong Hợp Đồng.

Điều 4: Khi thanh lý Hợp Đồng, Bên B phải hoàn trả mặt bằng Khu Vực Thuê cho Bên A theo đúng tình trạng mà Bên A đã bàn giao cho Bên B được mô tả tại Điều 1 của Biên Bản Bàn Giao này, trừ hao mòn tự nhiên. Bất kỳ hư hại nào xảy ra đối với mặt bằng Khu Vực Thuê sẽ được Bên A yêu cầu Bên B bồi thường và/hoặc cản trở vào Tiền Đặt Cọc của Bên B.

Điều 5: Biên bản này được lập thành 06 bản, mỗi bên giữ 03 bản, có giá trị pháp lý như nhau. Biên Bản Bàn Giao Mặt Bằng là một phần của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng và có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN NHẬN BÀN GIAO

NV trực tiếp nhận bàn giao

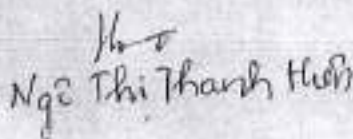
(Ký, ghi rõ họ tên)



Đào Duy Vỹ

Giám Đốc Bên Thuê

(Ký, ghi rõ họ tên & đóng dấu)


Ngô Thị Thanh Huyền

BÊN BÀN GIAO

NV trực tiếp bàn giao

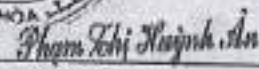
(Ký, ghi rõ họ tên)


Nguyễn Tiến Sĩ

Giám Đốc Bên Cho Thuê

(Ký, ghi rõ họ tên & đóng dấu)

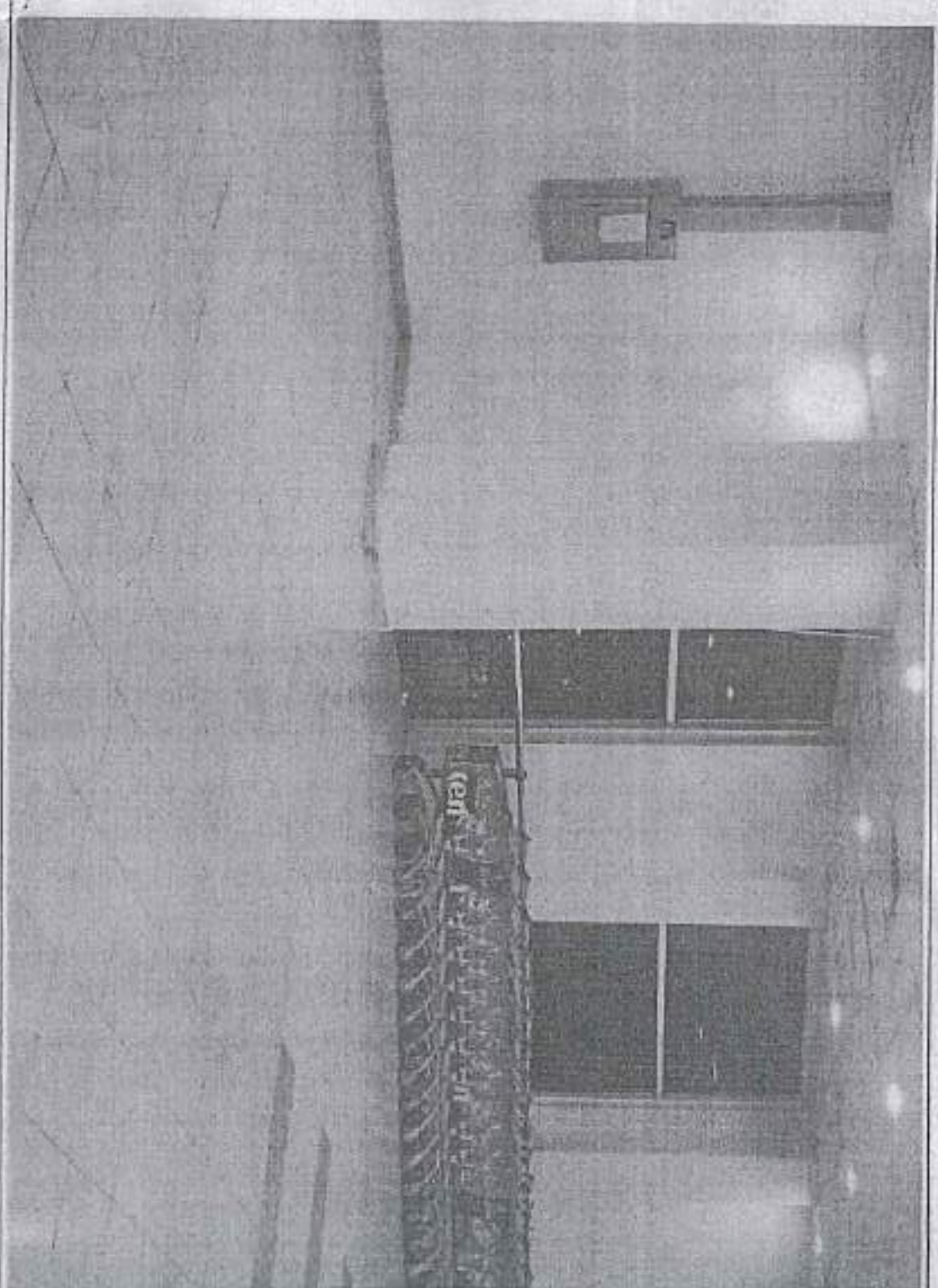



Phạm Thị Hoàng Ân

2075
CƠ
T
XONG
HỆ T
BI
PHI H

1975
10/10/75
10/10/75

10/23/2011 10:23 AM



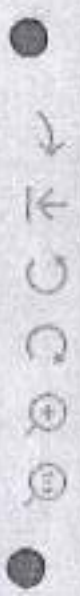
Hôm nay



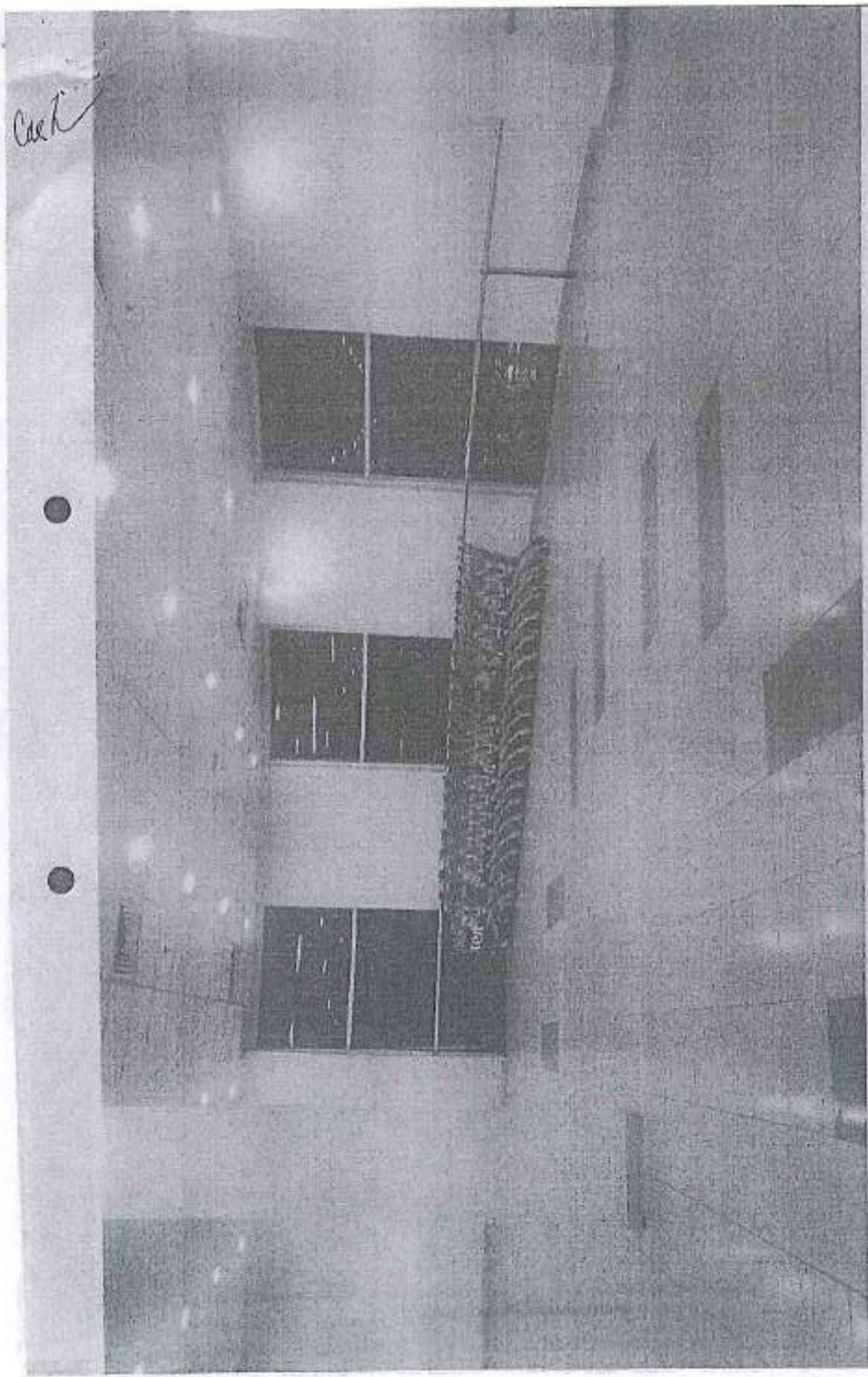
29/11



10/23/2011 10:23 AM



Cat



W. H. & M. H.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG
TẠI SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Số: 08/2022/HĐTMB/BH

- Căn cứ vào các Luật và quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam;
- Căn cứ vào khả năng, nhu cầu và thỏa thuận của hai bên;

Hôm nay, ngày 28/11/2022, tại văn phòng CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Địa chỉ : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

Điện thoại : 0251 339 4998

Fax:

Tài khoản số : 0121000729582 Mở tại Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Đồng Nai

Mã số thuế : 3600753610

Giấy CN ĐKKD số : 3600753610 do Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/10/2004

Đại diện bởi : **PHẠM THỊ HUỲNH AN**

Chức vụ: Giám đốc

BÊN THUÊ : **NGÔ THỊ THANH HIỀN**

Ngày sinh : 12/11/1981

Số CMND : 125402453 Cấp ngày: 20/05/2009 Nơi cấp: Công an Bắc Ninh

Địa chỉ thường trú: C3.4, Vũ Hồng Phở, Tổ 1 Khu phố 5, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa

Số điện thoại : 0936988788

Chức vụ : Chủ cửa hàng

Sau khi bàn bạc và thảo luận, hai bên thống nhất ký kết Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (dưới đây gọi là "**Hợp Đồng**") và các Phụ Lục Hợp Đồng đính kèm với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Handwritten signature

"TTTM/Siêu thị Co.opmart": là diện tích khu vực bao gồm siêu thị tự chọn và các gian hàng bán lẻ và dịch vụ, diện tích chung, diện tích riêng tại các tầng của TTTM/Siêu thị Co.opmart tại địa chỉ nói trên.

"Khu Vực Thuê": là một phần mặt bằng của TTTM/Siêu thị Co.opmart như được mô tả tại Điều 1 Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại. Bên Thuê được quyền thi công gian hàng bán lẻ tại Khu Vực Thuê theo ngành nghề kinh doanh hợp pháp của mình theo các điều kiện và điều khoản thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định pháp luật.

"Khu Vực Chung": là các khu vực mà Bên Cho Thuê cung cấp cho việc sử dụng chung (thể hiện bằng văn bản của Bên Cho Thuê), bao gồm nhưng không giới hạn trong khu đậu xe ô tô, xe máy, lối đi bộ, lối ra vào, hành lang, sảnh chung, cầu thang, cầu thang cuốn, thang máy, nhà vệ sinh. Khu Vực Chung có thể được thay đổi bởi quyết định bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

"Chấm Dứt Hợp Đồng": nghĩa là mọi điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ hết hiệu lực kể từ thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng. Tuy nhiên, các nghĩa vụ còn tồn đọng từ Hợp Đồng và được phát sinh trước thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng sẽ vẫn có giá trị cho đến khi các bên thực hiện xong các nghĩa vụ này.

"Ngày Hết Hạn Hợp Đồng": là ngày cuối cùng Bên Thuê được quyền kinh doanh tại Khu Vực Thuê do hết Thời Hạn Thuê.

"Sự Kiện Bất Khả Khắc Thắng": là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép và được mô tả chi tiết tại Điều 13 của Hợp Đồng.

"Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê": như quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại.

"Tài Sản Của Bên Thuê" được hiểu là toàn bộ tài sản tại Khu Vực Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đồ đạc, vật dụng, bằng hiệu, thiết bị và hàng hóa mà Bên Thuê sở hữu hoặc thuê hoặc mượn.

Thời gian áp dụng trong Hợp Đồng được tính theo dương lịch.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

1. Bên Cho Thuê cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê Khu Vực Thuê theo các điều khoản và điều kiện quy định dưới đây của Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm bao gồm:

- Phụ Lục A – Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê Của TTTM/Siêu thị Co.opmart
- Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại
- Phụ Lục C – Điều Khoản Kỹ Thuật (nếu có)
- Phụ Lục D – Hồ sơ pháp lý
- Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê
- Các Phụ Lục khác nếu có.

107

- c) Tất cả các văn bản, tài liệu và Phụ Lục khác (nếu có) liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này.
5. Mọi việc nhân nhượng, bỏ qua trong việc tôn trọng các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, bất kể tần suất hoặc thời gian, không thể được xem là việc xóa bỏ hay từ bỏ quyền được hưởng các điều khoản và điều kiện đó. Việc một bên từ bỏ quyền được yêu cầu bồi thường liên quan đến việc không tuân thủ bất kì một nghĩa vụ Hợp Đồng nào không được coi là từ bỏ quyền yêu cầu bồi thường bất kì vi phạm Hợp Đồng nào sau đó.
6. Bất kì phần, khoản hay điều khoản nào của Hợp Đồng bị coi là bất hợp pháp, vô hiệu, hay vô giá trị hoặc không thể thực hiện được theo pháp luật Việt Nam thì sẽ được coi là vô hiệu giữa các bên mà không làm ảnh hưởng đến các điều khoản khác của Hợp Đồng. Những điều khoản khác đó vẫn giữ nguyên giá trị và hiệu lực và các bên sẽ cố gắng để đạt được một thỏa thuận thay thế.
7. Hợp Đồng này được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản, và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Bên Cho Thuê và Bên Thuê đã đọc, hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp Đồng này.

BÊN THUÊ

Ngô Thị Thanh Hiền



Phạm Thị Huỳnh Ân

PHỤ LỤC A: QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG KHU CHO THUÊ TTTTM/SIÊU THỊ CO.OPMART

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 08/2022/HDTMB/BH ngày 28/11/2022
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART
BIÊN HÒA và NGÔ THỊ THANH HIỀN

Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng và bao gồm những quy định nhằm quản lý và chỉ phối các hoạt động của Bên Thuê trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Nếu Bên Thuê vi phạm những quy định này mặc dù Bên Cho Thuê đã có thông báo cảnh cáo bằng văn bản thì Bên Thuê sẽ bị coi như vi phạm Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng.

Tùy từng thời điểm, do nhu cầu quản lý hoặc theo yêu cầu của bên thứ ba có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ tòa nhà, công ty quản lý, vận hành tòa nhà do chủ tòa nhà chỉ định, Bên Cho Thuê có quyền sửa đổi, bổ sung, đình chỉ hoặc hủy bỏ bất kỳ quy định nào dưới đây. Quy định về hoạt động khu cho thuê TTTM/Siêu thị Co.opmart mặc nhiên có hiệu lực sau 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo về việc thay đổi.

1 VĂN HÀNH GIAN HÀNG

1.1 Giờ hoạt động:

Hoạt động kinh doanh của Bên Thuê phải tuân theo giờ mở cửa và đóng cửa TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart thông thường sẽ bắt đầu từ 8:00 sáng đến 10:00 tối từ Thứ Hai đến Chủ Nhật. Tuy nhiên, giờ hoạt động cụ thể tại từng TTTM/Siêu Thị Co.opmart cụ thể sẽ được Bên Cho Thuê thông báo đến Bên Thuê.

Đối với ngày lễ hoặc những sự kiện đặc biệt, giờ mở cửa có thể thay đổi. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ ra thông báo bằng văn bản đến cho Bên Thuê và Bên Thuê được yêu cầu phải tuân thủ để đảm bảo thời gian hoạt động đồng nhất với TTTM/Siêu Thị Co.opmart.

1.2 Liên hệ:

Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê thông tin của ít nhất 01 người làm đầu mối liên hệ (bao gồm họ tên, địa chỉ, số điện thoại di động có thể liên hệ suốt 24 giờ) để Bên Cho Thuê sử dụng trong trường hợp khẩn cấp.

Bên Cho Thuê sẽ đảm nhiệm thay công việc của Bên Thuê và Bên Thuê phải thanh toán chi phí cho Bên Cho Thuê (nếu có) trong trường hợp Bên Cho Thuê không liên lạc được với Bên Thuê về việc an ninh gian hàng.

1.3 Niêm phong gian hàng:

Bảo vệ thuộc Bên Cho Thuê sẽ nhận tem niêm phong dựa trên số lượng tem niêm phong tại từng gian hàng, sẽ có sự kiểm tra, xác nhận giữa Bên Thuê (đại diện nhân viên bán hàng) và Bên Cho Thuê (đại diện bảo vệ) sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Bảo vệ của Bên Cho Thuê sẽ bàn giao ngược lại cho Bên Thuê (đại diện nhân viên bán hàng) vào đầu giờ hoạt động của ngày hôm sau. Sự kiểm tra, xác nhận giữa hai bên sẽ được thể hiện qua sổ ghi chép hàng ngày.

Handwritten signature

Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm trên số lượng tem niêm phong còn nguyên vẹn như khi nhận bàn giao và bàn giao vào đầu giờ hoạt động của ngày hôm sau; không chịu trách nhiệm về số lượng hàng hóa nằm bên trong gian hàng khi số lượng tem niêm phong gian hàng vẫn còn nguyên vẹn.

Trường hợp tem niêm phong không còn nguyên vẹn khi bàn giao cho Bên Cho Thuê, hai bên tiến hành kiểm tra thực tế, nếu có xảy ra mất mát hàng hóa hai bên sẽ xác định rõ trách nhiệm của mỗi bên.

Trường hợp Bên Thuê không bàn giao niêm phong mà rời khỏi TTTM/Siêu Thị Co.opmart, thì bất cứ trường hợp xảy ra mất mát hàng hóa tại gian hàng của mình, Bên Cho Thuê hoàn toàn không chịu trách nhiệm.

- 1.4 Ngoài giờ hoạt động nêu trên, Bên Thuê chỉ được phép vào TTTM/Siêu Thị Co.opmart khi có sự đồng ý của Bên Cho Thuê.
- 1.5 Bên Cho Thuê đảm bảo an ninh 24/24 giờ cho tòa nhà của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với tài sản và kho hàng của Bên Thuê. Bên Thuê phải có trách nhiệm mua bảo hiểm cho tài sản của mình.

2 QUẢN LÝ NHÂN VIÊN

- 2.1 Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký bằng văn bản với Bên Cho Thuê về những nhân viên làm việc tại gian hàng của mình. Thông tin cần cung cấp gồm có họ và tên, lý lịch trích ngang (theo mẫu) kèm theo bản sao giấy Chứng Minh Nhân Dân của mỗi người. Bên Thuê và nhân viên của mình hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi hành vi của mình trong quá trình hoạt động và làm việc tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 2.2 Những nhân sự không được đăng ký là nhân viên của gian hàng sẽ không được phép ra vào hoặc tụ tập tại Khu Vực Thuê.
- 2.3 Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp bằng tên cho nhân viên của mình tại gian hàng và đảm bảo nhân viên phải đeo bằng tên trong suốt thời gian làm việc. Bằng tên nhân viên hợp lệ là bằng tên được xác nhận bởi Bên Cho Thuê.
- 2.4 Bên Thuê và nhân viên của mình phải có thái độ cư xử lịch sự, văn minh với khách hàng và đồng nghiệp; không tụ tập, đùa giỡn, ngủ trong giờ làm việc thuộc Khu Vực Thuê.
- 2.5 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép nấu ăn trong Khu Vực Thuê trừ trường hợp được quy định trong Hợp Đồng Thuê.
- 2.6 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép thấp nhang trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Hành vi cúng kiếng gây hỏa hoạn phải chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật.
- 2.7 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép tiến hành bất kỳ hoạt động chính trị và tôn giáo nào trong Khu Vực Thuê nói riêng và trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart nói chung.
- 2.8 Bên Cho Thuê có thể yêu cầu Bên Thuê thay đổi nhân viên đã hơn hai lần bị cảnh cáo vì không tuân theo Hợp Đồng Thuê hoặc các điều khoản nêu trong Phụ lục này.
- 2.9 Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm tham dự đầy đủ các buổi tập huấn về PCCC và diễn tập phòng cháy khẩn cấp của Tòa nhà hoặc Bên Cho thuê tổ chức.
- 2.10 Bên Cho Thuê có thể thiết lập và ban hành nội quy về Bãi Đậu Xe của mình. Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm tuân thủ theo các quy định và đậu xe tại vị trí do Bên Cho Thuê chỉ định.

3 TIẾP THỊ

- 3.1 Bên Thuê có trách nhiệm hoàn toàn về việc tiếp thị và quảng bá kinh doanh của riêng mình. Bên Thuê không được thuyết trình hoặc cho phép diễn thuyết tại hoặc gần Khu Vực Thuê nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 3.2 Về âm nhạc tại gian hàng, Bên Thuê không được phát 'nhạc nền thâu sẵn' trong Khu Vực Thuê của mình, trong tất cả trường hợp khác cần có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 3.3 Bên Thuê tuyệt đối không được bán hàng bằng micro hoặc chào kéo khách trên lối đi chung trừ trường hợp được phép của Bên Cho Thuê. Bên Thuê không được phép tiếp thị và mời gọi khách hàng bên ngoài bán kính 01 (một) mét tính từ Khu Vực Thuê.
- 3.4 Bên Thuê tuyệt đối không được phân phát tờ rơi trong TTTM/Siêu thị Co.opmart và trong các bãi đỗ xe của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Không được dán bất kỳ tờ quảng cáo nào trên kính, tường hoặc cột của TTTM/Siêu Thị Co.opmart trừ khi có sự cho phép của Bên cho thuê (hoặc người được ủy quyền của Bên Cho Thuê).
- 3.5 Bên Thuê không được phép gây tiếng ồn quá mức làm phiền đến các gian hàng bên cạnh cũng như khách hàng.

4 THI CÔNG GIAN HÀNG

- 4.1 Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký danh sách nhân viên thi công với Bên Cho Thuê và cung cấp các bản sao giấy Chứng Minh Nhân Dân đính kèm trước khi nhận mặt bằng và thi công tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 4.2 Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo nhân viên thi công phải tuân thủ các chính sách về an toàn lao động, đồng thời mua hợp đồng bảo hiểm để bảo hiểm các rủi ro cũng như trách nhiệm dân sự của Bên Thuê trong suốt quá trình thi công gian hàng.
- 4.3 Nghiêm cấm việc làm hư hại, mất mát các trang thiết bị đã gắn đặt trong phạm vi TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Mọi trường hợp làm hư hại, mất mát thì Bên Thuê hay người có lỗi phải bồi thường hoặc sửa chữa lại; nghiêm cấm việc đổ các chất thải (vôi, sơn,...) qua hệ thống thoát nước hay những khu vực công cộng khác; phải giữ gìn trật tự công cộng; không xả rác bừa bãi, không tạo khói, bụi quá mức, luôn ý thức giữ gìn vệ sinh chung; không hút thuốc lá hay ăn uống tại nơi làm việc, ngoại trừ khu vực được Bên Cho Thuê thông báo cho phép.
- 4.4 Trong trường hợp Bên Thuê thi công gian hàng tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart đã đi vào hoạt động, Bên Thuê phải vận chuyển trang thiết bị và vật tư xây dựng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart và theo sự hướng dẫn của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê tiến hành thi công gian hàng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart phải có sự đồng ý của Bên Cho Thuê (hoặc người được Bên Cho Thuê ủy quyền).
- 4.5 Bên Thuê thực hiện thi công gian hàng trong phần diện tích Khu Vực Thuê. Trường hợp công việc này cần sử dụng hành lang, lối đi chung hoặc khoảng không gian nào khác thì phải được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản.

5 VỆ SINH - XỬ LÝ CHẤT THẢI

- 5.1 Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo vệ sinh trong Khu Vực Thuê của gian hàng trong giờ hoạt động (vệ sinh nước thải, rác thải theo hướng dẫn và quy định của Bên Cho Thuê).
- 5.2 Đối với chất thải rắn của gian hàng, Bên Thuê phải tuân thủ các quy định về phân loại rác thải tại nguồn (vô cơ, hữu cơ) theo hướng dẫn của từng siêu thị.
- 5.3 Đối với chất thải được cơ quan chức năng có thẩm quyền phân loại là chất thải nguy hại thì Bên Thuê, bằng chi phí của mình, có trách nhiệm thuê nhà thầu có chức năng xử lý chất thải độc hại chuyên nghiệp để xử lý theo đúng quy định của Nhà nước.
- 5.4 Bên Thuê có trách nhiệm thu gom rác thải trong ngày và để trong gian hàng của mình cho đến hết giờ làm việc. Sau đó, Bên Thuê chuyển rác thải tới khu vực dành riêng và cho vào thùng rác đã được phân loại.
- 5.5 Đối với gian hàng có lượng rác thải hàng ngày lớn (vd: ẩm thực, v.v.), Bên Thuê có trách nhiệm, bằng chi phí của mình, thuê đơn vị liên quan đô thị môi trường để xử lý.
- 5.6 Bên Thuê không được phép sử dụng cầu thang chung hoặc thang máy trong giờ làm việc để chuyển rác thải.
- 5.7 Không sử dụng bồn rửa trong nhà vệ sinh để rửa các dụng cụ chứa đựng thức ăn.
- 5.8 Tham gia tổng vệ sinh tại Khu Vực Thuê và hành lang khi TTMM/Siêu thị Co.opmart phát động.

6 VĂN CHUYỂN TRONG TTMM/SIÊU THỊ

- 6.1 Bên Thuê được phép giao nhận hàng trong giờ mở cửa của TTMM/Siêu thị Co.opmart theo sự hướng dẫn của nhân viên bảo vệ Bên Cho Thuê.
- 6.2 Bên Thuê không được phép đóng và dỡ hàng ở ngoài Khu Vực Thuê. Bên Thuê không được phép để hàng hóa ở khu vực công cộng của TTMM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.3 Bên Thuê phải sử dụng xe có bánh xe bằng cao su để vận chuyển hàng hóa trong TTMM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.4 Bên Thuê phải có trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại gây ra cho Khu Vực Chung của TTMM/Siêu Thị Co.opmart trong quá trình giao nhận hàng hóa.

7 SỬ DỤNG TRANG THIẾT BỊ TRONG TTMM/SIÊU THỊ

- 7.1 Bên Cho Thuê có thể đưa ra bất kỳ nội quy nào về việc sử dụng thang máy/thang cuốn/ thang hành khách tại TTMM/Siêu Thị Co.opmart và Bên thuê phải luôn luôn chấp hành các nội quy này.
- 7.2 Ngoại trừ những hạng mục đã được hai bên thống nhất, Bên Thuê không được phép tự lắp thêm bất kỳ trang thiết bị nào gây ảnh hưởng đến hiện trạng xây dựng chung của tòa nhà và gian hàng như điện, điện lạnh, hút mùi, khói, hệ thống nước, nước thải, v.v.. nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

8 PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY (PCCC)

- 8.1 Bên Thuê có trách nhiệm tuân thủ theo các quy định về PCCC và ký Bản Cam Kết về an toàn PCCC tại gian hàng, gửi cho Bên Cho Thuê để xuất trình khi cơ quan chức năng về PCCC yêu cầu.
- 8.2 Đối với các gian hàng ẩm thực có chế biến tại chỗ, Bên Thuê và nhân viên của mình phải đảm bảo nguồn cháy của các thiết bị chế biến đã được khóa hoàn toàn (tắt bếp,

khóa gas, rút điện, v.v...) và được Bảo vệ TTTM/Siêu thị Co.opmart kiểm tra, xác nhận bằng cách ký nhận trên Sổ bán giao trước khi đóng cửa và niêm phong gian hàng vào cuối mỗi ngày.

9 HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM:

Trong trường hợp có vi phạm của Bên Thuê và/hoặc người của Bên Thuê (nhân viên, người giúp việc, đại lý, nhà cung cấp v.v...) trong Khu Vực Thuê và TTTM/Siêu Thị Co.opmart, tùy theo mức độ vi phạm, Bên Cho Thuê sẽ tiến hành các biện pháp cảnh cáo hoặc chấm dứt hợp đồng hoặc chuyển cho cơ quan chức năng xử lý theo quy định của Pháp luật.

Phụ lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN THUÊ

Ngô Thị Thanh Tiên



Phạm Thị Huyền.Đ.

PHỤ LỤC B: ĐIỀU KHOẢN THƯƠNG MẠI

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 08/2022/HDTMB/BH ngày 28/11/2022
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN
HÒA và NGÔ THỊ THANH HIỀN

Hai bên thỏa thuận các Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng như sau:

ĐIỀU 1. MÔ TẢ KHU VỰC THUÊ

Khu Vực Thuê có chi tiết như sau:

1. Diện tích Khu Vực Thuê: 131,00 m² (Bằng chữ: Một trăm ba mươi một mét vuông)
2. Vị trí Khu Vực Thuê: Vị trí L1-12, lầu 1 như tại Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê đính kèm.
3. Tại CO.OPMART BIÊN HÒA, địa chỉ: Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

ĐIỀU 2. HÀNG HÓA DỊCH VỤ

1. Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê để kinh doanh ("Mục Đích Thuê"):

STT	Hàng hóa/dịch vụ	Xuất xứ/Ghi chú
1.	Kinh doanh mô hình nhà hàng tokbokki mang thương hiệu SPICY BOX (theo menu đính kèm)	Sản phẩm, nguyên vật liệu có hóa đơn thể hiện nguồn gốc, xuất xứ hàng hóa rõ ràng; đáp ứng yêu cầu an toàn vệ sinh thực phẩm của cơ quan có thẩm quyền

Bên Thuê không được sử dụng gas tại gian hàng. Bên Thuê chỉ được phép sử dụng trang thiết bị điện để phục vụ cho việc này

2. Để tránh nhầm lẫn, không phụ thuộc vào ngành nghề kinh doanh mà Bên Thuê đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Thuê cam kết chỉ kinh doanh các hàng hóa/dịch vụ đã thống nhất tại Khoản 1 Điều này.

ĐIỀU 3. BÀN GIAO KHU VỰC THUÊ

1. Bên Cho Thuê bàn giao mặt bằng từ "Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê": dự kiến 30/11/2022 Tùy tình hình thực tế, Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê có thể được điều chỉnh, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê. Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê thực tế sẽ được tính căn cứ theo Biên Bản bàn giao mặt bằng thực tế.
2. Bên Cho Thuê chỉ bàn giao Khu Vực Thuê khi tất cả các yếu tố sau được thực hiện:
 - Hợp đồng này đã được ký kết bởi Bên Cho Thuê và Bên Thuê; và

- Bên Thuê đã hoàn tất nghĩa vụ nộp Tiền Đặt Cọc như quy định tại Hợp Đồng này; và
 - Bản vẽ thiết kế được duyệt thống nhất bởi Bên Cho Thuê; và
 - Bên Thuê đã thực hiện nghĩa vụ mua bảo hiểm và cung cấp đầy đủ hồ sơ bảo hiểm cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (nếu có)
3. Thời Hạn Thi Công Gian Hàng: tối đa 45 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê.

ĐIỀU 4. THỜI HẠN THUÊ & TIỀN THUÊ

1. Bất kể việc Bên Thuê có hoàn tất việc thi công gian hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Phụ Lục này hay không (cho dù bất cứ vì lý do gì), Bên Thuê phải trả Tiền Thuê kể từ "Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê": là ngày Bên Thuê bắt đầu đưa Khu Vực Thuê vào sử dụng hoặc 45 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê, tùy ngày nào đến sớm hơn. Để làm rõ, không phụ thuộc vào bất kỳ lý do nào, Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê chậm nhất là ngày 12/01/2023. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Tiền Thuê kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê
2. Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê trong thời hạn ("Thời Hạn Thuê"): từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến ngày 30/11/2027.
3. Tiền Thuê hàng tháng (đã bao gồm: giá thuê mặt bằng, điện lạnh trung tâm, điện chiếu sáng trung tâm, phí vệ sinh, ANTT chung):
 - Năm 1 (Từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến ngày 31/12/2023):
 - + (Từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến 31/01/2023): 199.750 VND/m²/tháng x 131,0 m² = 26.167.250 VND/tháng (Bằng chữ: Hai mươi sáu triệu một trăm sáu mươi bảy ngàn hai trăm năm mươi đồng)
 - + (Từ ngày 01/02/2023 đến 30/11/2023): 399.500 VND/m²/tháng x 131,0 m² = 52.334.500 VND/tháng (Bằng chữ: Năm mươi hai triệu ba trăm ba mươi bốn ngàn năm trăm đồng)
 - Năm 2 (từ 01/12/2023 đến 30/11/2024): 399.500 VND/m²/tháng x 131,0 m² = 52.334.500 VND/tháng (Bằng chữ: Năm mươi hai triệu ba trăm ba mươi bốn ngàn năm trăm đồng)
 - Năm 3 (từ 01/12/2024 đến 30/11/2025): 419.475 VND/m²/tháng x 131,0 m² = 54.951.225 VND/tháng (Bằng chữ: Năm mươi bốn triệu chín trăm năm mươi một ngàn hai trăm hai mươi lăm đồng)
 - Năm 4 (từ 01/12/2025 đến 30/11/2026): 440.449 VND/m²/tháng x 131,0 m² = 57.698.819 VND/tháng (Bằng chữ: Năm mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn tám trăm mười chín đồng)
 - Năm 5 (từ 01/12/2026 đến 30/11/2027): 462.471 VND/m²/tháng x 131,0 m² = 60.583.701 VND/tháng (Bằng chữ: Sáu mươi triệu năm trăm tám mươi ba ngàn bảy trăm lẻ một đồng)

Tiền Thuê nói trên chưa bao gồm điện, nước sử dụng riêng tại gian hàng, thuế GTGT và các chi phí khác.

4. Nhằm hỗ trợ Bên Thuê trong việc thi công cấp, thoát nước và điện 3 pha cho gian hàng tại Khu Vực Thuê, Bên Cho Thuê đã đồng ý hỗ trợ điều chỉnh giảm tiền thuê cho Bên Thuê cho giai đoạn từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến 31/01/2023. Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, trong mọi trường hợp chấm dứt hợp đồng

vì bất kỳ lý do nào, Bên Thuê sẽ bàn giao lại dây cáp nguồn điện và điểm đấu nối thoát nước khi hoàn trả lại mặt bằng cho Bên Cho Thuê.

ĐIỀU 5. CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÁC BÊN THUÊ PHẢI TRẢ

Đơn giá tiền điện được áp dụng cho việc sử dụng điện của Bên Thuê (chưa bao gồm VAT) là: 3.920 VND/KWh. (Bằng chữ: Ba ngàn chín trăm hai mươi đồng chẵn)

ĐIỀU 6. TIỀN ĐẶT CỌC

Tiền Đặt Cọc được tính như sau:

- Năm 1, Năm 2 (Từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến ngày 30/11/2024): Bên Thuê phải nộp khoản Tiền Đặt Cọc là: 230.272.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn đồng) cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày hai bên ký kết Hợp Đồng.
- Năm 3 (từ 01/12/2024 đến 30/11/2025): Tiền Đặt Cọc là 241.785.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi một triệu bảy trăm tám mươi lăm ngàn đồng). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán bổ sung khoản chênh lệch so với Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã nộp cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng có hiệu lực
- Năm 4 (từ 01/12/2025 đến 30/11/2026): Tiền Đặt Cọc là 253.875.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi ba triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán bổ sung khoản chênh lệch so với Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã nộp cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng có hiệu lực
- Năm 5 (từ 01/12/2026 đến 30/11/2027): Tiền Đặt Cọc là 266.568.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi tám ngàn đồng). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán bổ sung khoản chênh lệch so với Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã nộp cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng có hiệu lực

ĐIỀU 7. BẢO HIỂM TRÁCH NHIỆM CÔNG CỘNG

Như quy định tại mục (ii) điểm b khoản 6 Điều 10 Hợp Đồng, mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu của Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng mà Bên Thuê phải mua là: 22.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ đồng) cho một vụ tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất.

ĐIỀU 8. THANH TOÁN

Mọi khoản tiền Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê phải được chuyển vào tài khoản sau:

Tên tài khoản: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÓA

Tài khoản số: 0121000729582

Tại Ngân hàng Vietcombank

Chi nhánh: Đồng Nai

ĐVC

ĐIỀU 9. THÔNG TIN LIÊN LẠC

Mọi thông tin hai bên gửi cho nhau đều được làm thành văn bản và được trao tận tay tại Khu Vực Thuê và/hoặc gửi qua đường bưu điện theo các địa chỉ sau:

- Đối với Bên Cho Thuê:

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Trụ sở chính: Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

Điện thoại: 0251 339 4998

Fax: 0251 339 4997

Đại diện bởi: **PHẠM THỊ HUỲNH AN**

Chức vụ: Giám đốc

- Đối với Bên Thuê:

NGÔ THỊ THANH HIÊN

Địa chỉ liên hệ: C3.4, Vũ Hồng Phở, Tổ 1 Khu phố 5, Phường An Bình, Thành phố

Email: wuxuan2010@yahoo.com Để làm rõ, đây cũng là địa chỉ nhận hóa đơn điện tử của Bên Thuê.

Điện thoại: 0936988788

Fax:

Chức vụ: Chủ cửa hàng

ĐIỀU 10. THỎA THUẬN KHÁC

1. Chậm nhất ngày 30/11/2022, nếu Bên Cho Thuê chậm bàn giao mặt bằng Khu Vực Thuê do lỗi của Bên Cho Thuê thì hợp đồng này tự động thanh lý. Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Thuê đã đặt giữ chỗ theo Thư Đề Nghị Đặt Thuê.
2. Để làm rõ, chậm nhất ngày 30/11/2022 nếu việc chậm nhận bàn giao mặt bằng do lỗi của Bên Thuê bao gồm nhưng không giới hạn việc ký kết hợp đồng, nộp đầy đủ Đặt Cọc theo hợp đồng thuê, đặt cọc thi công, mua bảo hiểm thi công gian hàng theo quy định, duyệt bản vẽ thiết kế theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và các thủ tục liên quan đến việc thi công gian hàng theo quy định thì Bên Thuê hiểu rõ rằng Bên Thuê được xem là từ chối thuê mặt bằng và bị mất khoản tiền giữ chỗ đã đóng theo Thư Đề Nghị Đặt Thuê.

Phụ Lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp đồng.

BÊN THUÊ

Ngô Thị Thanh Hiên



Phạm Thị Huỳnh An

PHỤ LỤC C: ĐIỀU KHOẢN KỸ THUẬT

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 08/2022/HDTMB/BH ngày 28/11/2022
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN
HÒA VÀ NGÔ THỊ THANH HIỀN

(Gian hàng: Spicybox, vị trí: L1-12)

A. TRÁCH NHIỆM ĐẦU TƯ CỦA MỖI BÊN

HẠNG MỤC	BÊN CHO THUÊ THỰC HIỆN (Bảng chi phí của mình)	BÊN THUÊ THỰC HIỆN (Bảng chi phí của mình)
MẶT BẰNG	➢ Mặt bằng trống	➢ Lập phương án thiết kế chi tiết và thi công theo bản vẽ Bên Cho Thuê ký duyệt.
SÀN	➢ Bàn giao hoàn thiện: Sàn bê tông, lát gạch hoàn thiện theo tiêu chuẩn Co.opmart. (theo hiện trạng bàn giao)	➢ Thiết kế điều chỉnh hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng (nếu có) và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt.
TƯỜNG - VÁCH	➢ Tường, cột: Bàn giao hoàn thiện sơn nước theo tiêu chuẩn Co.opmart.(theo hiện trạng bàn giao) ➢ Vách kính cường lực theo tiêu chuẩn Co.opmart (theo hiện trạng bàn giao)	➢ Phần cố định: Không thay đổi kiến trúc kết cấu chung của toà nhà. Chỉ thực hiện hạng mục hoàn thiện bên trong gian hàng (như sơn nước, ốp gạch, dán decal, giấy dán tường....). ➢ Phần tiếp giáp lối đi và gian hàng khác: Thiết kế điều chỉnh hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng (nếu có) và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt.
TRẦN-ĐÈN	➢ Trần thạch cao khung nổi kích thước 600 x 600 theo tiêu chuẩn Co.opmart.(theo hiện trạng bàn giao) ➢ Hoàn thiện đèn chiếu sáng theo tiêu chuẩn Co.opmart, số lượng như hiện trạng bàn giao. Điện chiếu sáng chung	➢ Thiết kế điều chỉnh hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt.
MẶT TIỀN GIAN HÀNG & BIÊN HIỆU (BÊN TRONG SÂN THƯƠNG MẠI)	➢ Trống	➢ Thực hiện theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt.
ĐIỆN	➢ Bên Cho Thuê thi công cấp nguồn điện đến khu vực thuê với công suất như Bên Thuê yêu cầu 3 pha - 200A.(Không bao gồm đồng hồ, thiết bị chống rò - chống giật). Trong đó: - Nguồn cấp 3 pha - 60A: Hiện trạng có sẵn tại khu vực thuê.	➢ Chi phí thi công kéo nguồn điện đến khu vực thuê: Thực hiện theo thỏa thuận được hai bên thống nhất tại hợp đồng. ➢ Tổng công suất sử dụng: chỉ được phép sử dụng 80% công suất theo nguồn điện hiện hữu (3pha - 200A).

vt

	- Nguồn cấp 3 pha – 140A: Bên Cho Thuê thi công kéo mới đến khu vực thuê.	➤ Đầu tư hệ thống điện trong cửa hàng. ➤ Lập phương án thiết kế chi tiết và thi công theo bản vẽ Bên Cho Thuê ký duyệt. ➤ Đầu nối nguồn đúng vị trí Bên Cho Thuê cung cấp. ➤ Cản lắp đặt thiết bị chống rò chống giật cho các nguồn cấp của các thiết bị sử dụng điện. ➤ Phối hợp chặt chẽ với BP Bảo trì đơn vị trong công tác lập bản vẽ thiết kế và thi công tại đơn vị.
NƯỚC CẤP	➤ Bên Cho Thuê thi công kéo ống cấp nước đến khu vực thuê (không bao gồm đồng hồ nước). ➤ Quy cách đường ống: 21mm (Xem bản vẽ đính kèm)	➤ Chi phí thi công kéo ống cấp nước đến khu vực thuê: Thực hiện theo thỏa thuận được hai bên thống nhất tại hợp đồng. ➤ Đầu nối đúng vị trí Bên Cho Thuê cung cấp. ➤ Thiết kế theo nhu cầu sử dụng và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt. ➤ Lắp đặt đồng hồ đo đếm có kiểm định. Vị trí đặt đồng hồ phải có sự thống nhất của Bên Cho Thuê.
NƯỚC THẢI	➤ Bên Cho Thuê thi công kéo ống thoát nước đến khu vực thuê. ➤ Quy cách đường ống: 114mm (Xem bản vẽ đính kèm)	➤ Chi phí thi công kéo ống thoát nước đến khu vực thuê: Thực hiện theo thỏa thuận được hai bên thống nhất tại hợp đồng. ➤ Đầu nối đúng vị trí Bên Cho Thuê cung cấp. ➤ Phối hợp chặt chẽ với BP Bảo trì đơn vị trong công tác lập bản vẽ thiết kế và thi công tại đơn vị. ➤ Thiết kế hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt. ➤ Nước thải phải qua hệ thống lọc mỡ của Bên Thuê trước khi dẫn nối vào hệ thống thoát nước thải của tòa nhà. ➤ Đảm bảo tuân thủ các quy định vận hành (vị trí bồn lọc mỡ phải thường xuyên vệ sinh không để tắc nghẽn cục bộ) của Bên Cho Thuê
ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ	➤ Đầu tư, lắp đặt, vận hành hệ thống ĐHKK trung tâm. Điện lạnh chung.	➤ Thực hiện theo thiết kế được Bên Cho Thuê phê duyệt. ➤ Bên Thuê được phép đi dờ hoặc bố trí thêm các miệng gió cấp bên

KST

	➤ Bên Cho Thuê đảm bảo nhiệt độ trong khu vực gian hàng là $26 \pm 2^\circ\text{C}$ đối với mặt bằng trống. ➤ Bên Cho Thuê đảm bảo nhiệt độ trong khu vực gian hàng là $26 \pm 2^\circ\text{C}$ đối với mặt bằng trống. ➤ Đối với gian hàng sau khi hoàn thiện nhiệt độ này chỉ đảm bảo tại khu vực sảnh ngồi không bị che chắn, trong khu vực bếp chế biến nhiệt độ sẽ không đảm bảo do việc ngăn vách, hoạt động của bếp và công suất hút mùi/cấp gió tươi... của gian hàng. Bên Thuê không cung cấp ĐHKK bên trong khu vực bếp của gian hàng.	trong Khu Vực Thuê phù hợp với nhu cầu hoạt động và theo điều kiện thiết bị thực tế có sẵn. ➤ Bên thuê có thể lắp đặt thêm máy lạnh cục bộ.
PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	➤ Đảm bảo hệ thống PCCC (gồm thiết bị báo cháy, hệ thống chữa cháy tự động sprinkler, v.v...) theo thiết kế và tiêu chuẩn Co.opmart.	➤ Xin phép cải tạo và thẩm duyệt lại hệ thống PCCC tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng qui định PCCC địa phương. ➤ Thiết kế và thi công đảm bảo theo yêu cầu của hồ sơ xin phép do cơ quan PCCC phê duyệt. Bên Cho Thuê có quyền kiểm tra giám sát việc cải tạo thực hiện theo hồ sơ xin phép PCCC.
HÚT MÙI/ CẤP GIÓ TƯƠI	➤ Bên Cho Thuê chỉ định vị trí mở louver hút mùi/ cấp gió tươi cho Bên Thuê.	➤ Lập phương án thiết kế chi tiết và thi công theo bản vẽ Bên Cho Thuê ký duyệt. ➤ Thi công và lắp đặt hệ thống này tại vị trí do Bên Cho Thuê chỉ định.
VỊ TRÍ LẮP ĐẶT GIÀN NÓNG	➤ Bên Cho Thuê chỉ định vị trí đặt giàn nóng cho hệ thống kho đông của Bên Thuê.	➤ Bên Thuê lắp đặt thiết bị đúng vị trí được Bên Cho Thuê chỉ định.

Trong trường hợp Bên Thuê muốn điều chỉnh hoặc thay đổi bất kỳ hạng mục nào nói trên tại Khu Vực Thuê so với bản vẽ được duyệt (hoặc hiện trạng) thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê tự chịu các chi phí liên quan đến những thay đổi này.

B. TRÁCH NHIỆM HOÀN TẤT CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN THI CÔNG, XÂY DỰNG GIÀN HÀNG

STT	Hạng mục	Bên Cho Thuê (bảng chi phí của mình)	Bên Thuê (bảng chi phí của mình)	Ghi chú
1	Nộp Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê kiểm		x	

	tra, phê duyệt			
2	Kiểm tra, phê duyệt Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê có Bên Thuê cung cấp	x		
3	Xin giấy phép xây dựng của gian hàng tại Khu Vực Thuê được sở ban ngành địa phương duyệt theo quy định của pháp luật		x	
4	Xin giấy phép thẩm định PCCC của gian hàng tại Khu Vực Thuê theo quy định của pháp luật		x	

BÊN THUÊ

Ngô Thị Thanh Hiền



Phạm Thị Huỳnh Anh

PHỤ LỤC D: HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA BÊN THUÊ

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 08/2022/HDTMB/BH ngày 23/11/2022
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA
và NGÔ THỊ THANH HIỀN

Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Thuê đã xuất trình các giấy tờ pháp lý dưới đây:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Chứng minh nhân dân		x	

Sau khi ký Hợp Đồng, Bên thuê đã cập nhật các giấy tờ pháp lý để hoạt động tại TTMM/ Siêu thị Co.opmart sau:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Kí Kinh Doanh tại TTMM/ Siêu thị Co-opmart			
2	Giấy Chứng Nhận An Toàn Vệ Sinh Thực Phẩm			
3	Giấy tờ pháp lý liên quan khác			

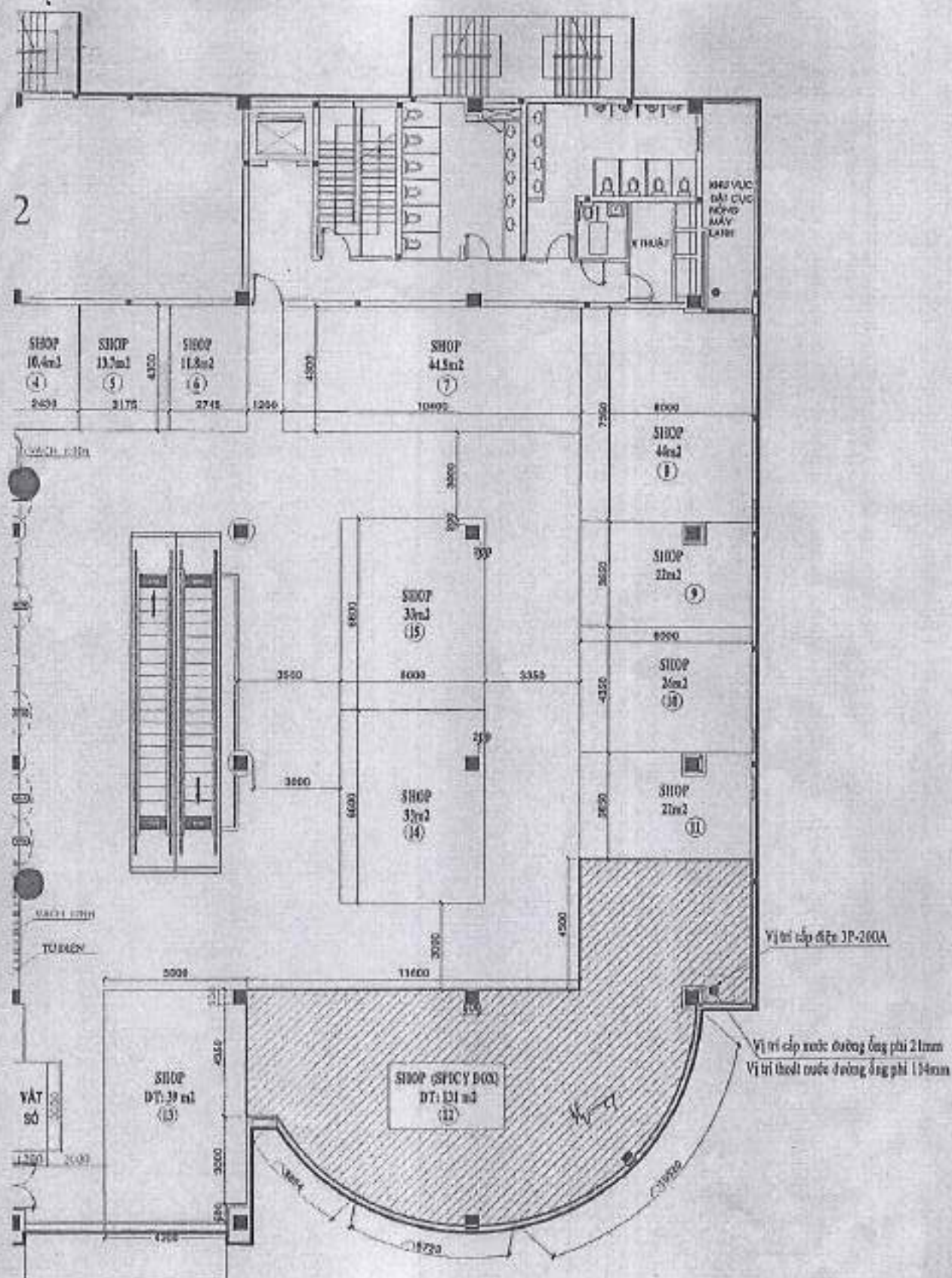
BÊN THUÊ

Ngô Thị Thanh Hiền



Phạm Thị Huỳnh Ân

HT



PHỤ LỤC D: HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA BÊN THUÊ

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 08/2022/HĐTMB/BH ngày 23/11/2022
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO-OP MART BIÊN HÒA
và NGÔ THỊ THANH HIỀN

Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Thuê đã xuất trình các giấy tờ pháp lý dưới đây:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Chứng minh nhân dân		x	

Sau khi ký Hợp Đồng, Bên thuê đã cập nhật các giấy tờ pháp lý để hoạt động tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart sau:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh tại TTTM/ Siêu thị Co-opmart			
2	Giấy Chứng Nhận An Toàn Vệ Sinh Thực Phẩm			
3	Giấy tờ pháp lý liên quan khác			

BÊN THUÊ

Ngô Thị Thanh Hiền



Phạm Thị Huỳnh Ân

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

TẠI SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Số: 03/2024/HĐTMB/BH

- Căn cứ vào các Luật và quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam;
- Căn cứ vào khả năng, nhu cầu và thỏa thuận của hai bên;

Hôm nay, ngày 13/08/2024, tại văn phòng CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Địa chỉ : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến, Thành Phố Biên Hòa, Đồng Nai

Điện thoại : 0251 339 4998 Fax: 0251 339 4998

Tài khoản số : 0121000729582 Mở tại Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh: Đồng Nai

Mã số thuế : 3600753610

Giấy CN ĐKKD số : 3600753610 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 04/10/2004

Đại diện bởi : BÙI THANH NGUYỄN Chức vụ: Giám đốc

BÊN THUÊ: CÔNG TY TNHH JOLLIBEE VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 26, Tòa nhà CII Tower, số 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 028 3930 9168

Mã số thuế : 0303883266

Giấy CN ĐKKD số : 0303883266 do Sở KH và ĐT TP. HCM cấp lần đầu ngày 15/07/2008

Đại diện bởi : LÂM HỒNG NGUYỄN Chức vụ: Tổng Giám đốc

Thư Ủy Quyền ký ngày 04/10/2023 bởi ông ERNESTO TANMANTIONG (Chủ tịch/ Đại diện trước pháp luật thứ nhất) và ông FLORES DENNIS (Đại diện trước pháp luật thứ hai) có hiệu lực từ ngày 04/10/2023 và sẽ tiếp tục có hiệu lực trong thời hạn 02 năm kể từ ngày ký.

Sau khi bàn bạc và thảo luận, hai bên thống nhất ký kết Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (dưới đây gọi là “Hợp Đồng”) và các Phụ Lục Hợp Đồng đính kèm với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

“TTTM/Siêu thị Co.opmart”: là diện tích khu vực bao gồm siêu thị tự chọn và các gian hàng bán lẻ và dịch vụ, diện tích chung, diện tích riêng tại các tầng của TTTM/Siêu thị Co.opmart tại địa chỉ nói trên.

“Khu Vực Thuê”: là một phần mặt bằng của TTTM/Siêu thị Co.opmart như được mô tả tại Điều 1 Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại. Bên Thuê được quyền thi công gian hàng bán lẻ tại Khu Vực Thuê theo ngành nghề kinh doanh hợp pháp của mình theo các điều kiện và điều khoản thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định pháp luật.

“Khu Vực Chung”: là các khu vực mà Bên Cho Thuê cung cấp cho việc sử dụng chung (thể hiện bằng văn bản của Bên Cho Thuê), bao gồm nhưng không giới hạn trong khu đậu xe ô tô, xe máy, lối đi bộ, lối ra vào, hành lang, sảnh chung, cầu thang, cầu thang cuốn, thang máy, nhà vệ sinh. Khu Vực Chung có thể được thay đổi bởi quyết định bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

“Chấm Dứt Hợp Đồng”: nghĩa là mọi điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ hết hiệu lực kể từ thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng. Tuy nhiên, các nghĩa vụ còn tồn đọng từ Hợp Đồng và được phát sinh trước thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng sẽ vẫn có giá trị cho đến khi các bên thực hiện xong các nghĩa vụ này.

“Ngày Hết Hạn Hợp Đồng”: là ngày cuối cùng Bên Thuê được quyền kinh doanh tại Khu Vực Thuê do hết Thời Hạn Thuê.

“Sự Kiện Bất Khả Kháng”: là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép và được mô tả chi tiết tại Điều 13 của Hợp Đồng.

“Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê”: như quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại.

“Tài Sản Của Bên Thuê” được hiểu là toàn bộ tài sản tại Khu Vực Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đồ đạc, vật dụng, bảng hiệu, thiết bị và hàng hóa mà Bên Thuê sở hữu hoặc thuê hoặc mượn.

“Tháng Kinh Doanh” là tháng bắt đầu từ ngày 01 của tháng và kết thúc vào ngày cuối cùng của tháng đó.

“Tổng Doanh Thu Bán Hàng Trước Thuế” là tổng doanh số bán hàng phát sinh trong Tháng Kinh Doanh từ việc bán hàng hóa và/hoặc cung cấp dịch vụ của Bên Thuê tại TTTM/Siêu thị Co.opmart, không bao gồm thuế GTGT và được sử dụng để làm căn cứ tính Tiền Thuê hàng tháng mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê. Tổng Doanh Thu Bán Hàng Trước Thuế được ghi nhận thông qua nguyên tắc quản lý doanh thu được quy định tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại đính kèm Hợp Đồng này.

“Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu” là khoản Tiền Thuê tối thiểu hàng tháng Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê, được quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại đính kèm Hợp Đồng này.

“Tiền Thuê Theo Doanh Thu” là khoản Tiền Thuê được tính theo công thức tỷ lệ phần trăm nhân với Tổng Doanh Thu Bán Hàng Trước Thuế, được quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại đính kèm Hợp Đồng này.

Thời gian áp dụng trong Hợp Đồng được tính theo dương lịch.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

1. Bên Cho Thuê cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê Khu Vực Thuê theo các điều khoản và điều kiện quy định dưới đây của Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm bao gồm:
 - Phụ Lục A – Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê Của TITM/Siêu thị Co.opmart
 - Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại
 - Phụ Lục C – Điều Khoản Kỹ Thuật (nếu có)
 - Phụ Lục D – Hồ sơ pháp lý
 - Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê
 - Các Phụ Lục khác nếu có.
2. Bên Thuê chỉ được sử dụng Khu Vực Thuê để kinh doanh dùng danh mục hàng hóa/dịch vụ quy định tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại (“Mục Dịch Thuê”). Bên Thuê không được phép thực hiện bất kỳ các hoạt động nào khác ngoài Mục Dịch Thuê tại Khu Vực Thuê. Trường hợp Bên Thuê mong muốn mở rộng hoặc thay đổi Mục Dịch Thuê thì Bên Thuê phải được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản, Bên Cho Thuê có quyền đồng ý hoặc không đồng ý với đề nghị điều chỉnh Mục Dịch Thuê của Bên Thuê.
3. Bất kể trong trường hợp nào, bằng chi phí của mình, Bên Thuê phải đảm bảo kinh doanh các hàng hóa/dịch vụ phù hợp với ngành nghề đã đăng ký kinh doanh và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép sử dụng Khu Vực Thuê theo Mục Dịch Thuê.
4. Hai bên đồng ý rằng Bên Thuê không được quyền yêu cầu và không có bất kì sự độc quyền nào trong TITM/Siêu Thị Co.opmart.

ĐIỀU 3. BÀN GIAO KHU VỰC THUÊ

1. Bên Cho Thuê chỉ bàn giao Khu Vực Thuê sau khi Bên Thuê đã hoàn tất nghĩa vụ nộp Tiền Đặt Cọc như quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng, bản vẽ duyệt thiết kế gian hàng tại Khu Vực Thuê được Bên Cho Thuê thống nhất bằng văn bản và theo các quy định khác tại Hợp Đồng.
2. Bên Cho Thuê bàn giao Khu Vực Thuê cho Bên Thuê trong một thời hạn cụ thể được quy định tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng này, tính từ ngày hai bên thống nhất bàn giao Khu Vực Thuê cho Bên Thuê (“Ngày Bàn Giao Khu

Vực Thuê") để thi công các hạng mục công trình phục vụ cho mục đích kinh doanh của mình tại Khu Vực Thuê ("Thời Hạn Thi Công Gian Hàng"). Kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê, Bên Thuê tự chịu trách nhiệm sử dụng, giữ gìn an ninh và quản lý Khu Vực Thuê theo đúng quy định tại Hợp Đồng này.

3. Trong mọi trường hợp, ngoại trừ Sự Kiện Bất Khả Khắc, kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê, Bên Thuê phải thanh toán 100% Tiền Thuê hàng tháng cho Bên Cho Thuê như quy định tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại, bất kể việc Bên Thuê chưa hoàn tất thi công gian hàng tại Khu Vực Thuê hoặc Bên Thuê chưa đưa Khu Vực Thuê vào hoạt động kinh doanh, vì bất kỳ lý do khách quan hay chủ quan nào.
4. Trong mọi trường hợp, ngoại trừ Sự Kiện Bất Khả Khắc, trong thời hạn tối đa 02 (hai) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê nếu Bên Thuê không đưa Khu Vực Thuê vào hoạt động kinh doanh cho dù là lỗi cố ý hoặc vô ý của Bên Thuê thì đều được xem như Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng và Bên Cho Thuê được quyền đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng với Bên Thuê, đồng thời Bên Cho Thuê có quyền không hoàn trả khoản Tiền Đặt Cọc hay nói một cách khác, Bên Thuê sẽ mất toàn bộ khoản Tiền Đặt Cọc được quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này.
5. Bên Thuê có trách nhiệm thi công Khu Vực Thuê dựa trên thiết kế gian hàng đã được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản và theo như các điều kiện đã được hai bên thống nhất tại Phụ Lục C – Điều Khoản Kỹ Thuật của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 4. THỜI HẠN CỦA HỢP ĐỒNG

1. "Thời Hạn Thuê" của Hợp Đồng có nghĩa là thời hạn mà Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê của Bên Cho Thuê theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng, và được quy định như tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại.
2. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày trước Ngày Hết Hạn Hợp Đồng, nếu hai bên còn đủ điều kiện cần thiết và nhu cầu thì hai bên sẽ tiến hành trao đổi, thỏa thuận các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng mới.
3. Trường hợp hai bên không tiến hành tái ký Hợp Đồng trước Ngày Hết Hạn Hợp Đồng hết hạn thì Hợp Đồng sẽ đương nhiên hết hạn và tự động thanh lý kể từ Ngày Hết Hạn Hợp Đồng.

ĐIỀU 5. TIỀN THUÊ

1. Trong suốt Thời Hạn Thuê, Tiền Thuê hàng tháng của Khu Vực Thuê ("Tiền Thuê") là khoản tiền mà Bên Thuê có nghĩa vụ trả cho Bên Cho Thuê theo thỏa thuận tại Hợp Đồng để thuê Khu Vực Thuê, được tính bằng cách nhân diện tích của Khu Vực Thuê với Tiền Thuê trên một vuông trên tháng ("Đơn Giá Thuê") của Khu Vực Thuê. Tiền Thuê này chưa bao gồm mọi khoản thuế, lệ phí, chi phí và phí tổn khác liên quan đến Hợp Đồng và/hoặc các vấn đề khác có liên quan.
2. Tiền Thuê được tính kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê cho đến Ngày Hết Hạn Hợp Đồng, trừ khi hai bên có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 6. CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÁC DO BÊN THUÊ TRẢ

1. **Chi phí điện:** Bên Thuê có nghĩa vụ lắp đặt đồng hồ riêng cho hệ thống điện của Khu Vực Thuê để tiện theo dõi số lượng điện tiêu thụ theo nhu cầu hàng tháng. Bên Thuê phải thanh toán chi phí sử dụng điện hàng tháng cho Bên Cho Thuê dựa trên lượng điện tiêu thụ thực tế được đo bởi đồng hồ điện mà Bên Thuê lắp đặt. Bên Thuê đồng ý thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản phí hỗ trợ về điện tính trên mỗi kWh điện Bên Thuê sử dụng. Đơn giá tiền điện được tính trên cơ sở đơn giá tiền điện của Nhà nước và khoản phí hỗ trợ về điện mà hai Bên đã thống nhất. Đơn giá này sẽ do Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê và được thay đổi khi có sự điều chỉnh đơn giá tiền điện từ cơ quan điện lực Nhà nước. Bên Cho Thuê sẽ chính thức thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về sự thay đổi này và Bên Thuê có nghĩa vụ tuân thủ giá điện điều chỉnh.
2. **Chi phí nước:** Bằng chi phí của mình Bên Thuê phải lắp đặt đồng hồ riêng cho hệ thống nước của Khu Vực Thuê để tiện theo dõi số lượng nước tiêu thụ hàng tháng. Toàn bộ chi phí sử dụng nước theo nhu cầu của Bên Thuê cho Khu Vực Thuê sẽ do Bên Thuê chịu. Đơn giá tiền nước được tính căn cứ theo quy định của Công ty cấp nước. Bên Cho Thuê sẽ chính thức thông báo bằng văn bản cho việc điều chỉnh đơn giá tiền nước (nếu có) đến Bên Thuê, và Bên Thuê có nghĩa vụ tuân thủ giá nước điều chỉnh này.
3. **Chi phí viễn thông:** Việc kết nối đường điện thoại và Internet do Bên Cho Thuê thực hiện theo nhu cầu sử dụng của Bên Thuê, đăng ký với Bên Cho Thuê. Mọi chi phí về việc sử dụng, thuê bao điện thoại và Internet có liên quan, Bên Thuê phải thanh toán trực tiếp cho Bên Cho Thuê theo đơn giá quy định của nhà cung cấp dịch vụ.
4. **Chi phí xử lý nước thải (nếu có):** Bên Thuê có nghĩa vụ phải thanh toán chi phí xử lý nước thải trong trường hợp nước thải của Bên Thuê không đạt yêu cầu do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định, gây ảnh hưởng đến chất lượng nước thải chung của Bên Cho Thuê trong suốt thời gian kinh doanh tại Khu Vực Thuê.
5. **Chi phí xin cấp phép:** Bên Thuê bằng chi phí của mình sẽ tự chịu trách nhiệm xin cấp phép cần thiết liên quan đến việc xây dựng (nếu có) và/hoặc toàn bộ hoạt động của gian hàng tại Khu Vực Thuê tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn chi phí xin phép phòng cháy chữa cháy tại Khu Vực Thuê, các hoạt động xúc tiến thương mại, khuyến mại.
6. **Chi phí điện lạnh trung tâm:** tùy từng trường hợp, Bên Thuê phải thanh toán chi phí điện lạnh trung tâm hàng tháng cho Bên Cho Thuê. Điều này được quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 7. TIỀN ĐẶT CỌC

1. Bên Thuê phải nộp cho Bên Cho Thuê một khoản tiền tương ứng với 03 (ba) tháng Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu đã tính thuế giá trị gia tăng để đảm bảo việc thực hiện Hợp Đồng trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày hai bên ký Hợp Đồng.
2. Không phụ thuộc vào các thỏa thuận khác tại Hợp Đồng, trong trường hợp nếu quá thời hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều này, nếu Bên Thuê không đặt cọc hoặc đặt cọc không đầy đủ thì Bên Thuê bị xem là vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp này,

bằng quyền quyết định của mình, Bên Cho Thuê có thể gửi cho Bên Thuê một văn bản yêu cầu Bên Thuê khắc phục vi phạm theo yêu cầu của Bên Cho Thuê trong đó ghi rõ thời hạn khắc phục. Nếu hết thời hạn khắc phục mà Bên Thuê vẫn không hoàn thành việc đặt cọc, Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng ngay lập tức và yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có).

3. Tùy theo quyết định của Bên Cho Thuê, Tiền Đặt Cọc sẽ được điều chỉnh tương ứng 03 (ba) tháng **Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu** đã tính thuế giá trị gia tăng của mỗi đợt điều chỉnh **Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu** hàng tháng. Bên Thuê có trách nhiệm đặt cọc bổ sung khi có điều chỉnh **Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu** hàng tháng hoặc khi Bên Cho Thuê khấu trừ từ số Tiền Đặt Cọc để bồi thường cho bất kỳ thiệt hại nào gây ra bởi Bên Thuê, nhân viên hoặc đại lý hoặc đại diện của Bên Thuê trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày điều chỉnh **Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu** hàng tháng có hiệu lực hoặc ngày Bên Cho Thuê thực hiện việc khấu trừ Tiền Đặt Cọc.
4. Khoản Tiền Đặt Cọc này chỉ sử dụng cho mục đích đảm bảo thực hiện Hợp Đồng của Bên Thuê và ngoại trừ trường hợp Bên Cho Thuê được quyền khấu trừ thiệt hại hoặc vi phạm Hợp Đồng bởi Bên Thuê như đã nêu tại Khoản 3 Điều này, Bên Thuê không được quyền sử dụng khoản Tiền Đặt Cọc này để cản trở hoặc thanh toán các khoản phí hàng tháng mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ một khoản phải trả nào khác theo quy định của Hợp Đồng này.
5. Việc hoàn trả Tiền Đặt Cọc cho Bên Thuê và Bên Cho Thuê không phát sinh nghĩa vụ bồi thường cho Bên Thuê đúng bằng Tiền Đặt Cọc (theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam) chỉ được thực hiện trong những trường hợp sau:
 - a) Hết hạn Hợp Đồng được quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này và Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại;
 - b) Các trường hợp quy định tại điểm (b), (c), (đ) của Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này.
6. Ngoại trừ những trường hợp nêu tại Khoản 5 Điều 7 nói trên, Bên Thuê sẽ không được hoàn trả Tiền Đặt Cọc và khoản Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã đặt cọc cho Bên Cho Thuê sẽ thuộc sở hữu của Bên Cho Thuê.
7. Trong trường hợp Tiền Đặt Cọc được hoàn trả cho Bên Thuê theo quy định của Hợp Đồng thì Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả cho Bên Thuê không kèm theo tiền lãi trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc sau khi Bên Thuê đã thực hiện xong mọi nghĩa vụ còn tồn đọng phát sinh từ Hợp Đồng đối với Bên Cho Thuê, đồng thời Bên Thuê đã hoàn tất việc bàn giao lại Khu Vực Thuê như tình trạng ban đầu cho Bên Cho Thuê trừ hao mòn tự nhiên.

ĐIỀU 8. THANH TOÁN

1. Mọi khoản thanh toán được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam (VND). Thanh toán bằng cách chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê. Bên Thuê có thể chỉ định Bên thứ ba thanh toán và tự chịu trách nhiệm về vấn đề này.

2. Từ ngày 01 đến ngày 10 đầu mỗi tháng, Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán cho Bên Cho Thuê các khoản như sau:
 - (i) Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu; và
 - (ii) Khoản chênh lệch giữa Tiền Thuê Theo Doanh Thu của tháng liền kề trước đó với Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu (nếu có).
3. Trong trường hợp Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê không phải là ngày đầu tháng thì Tiền Thuê của tháng đầu tiên được tính từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến cuối tháng đó và Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê vào Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê. Bên Thuê có trách nhiệm tự động thanh toán Tiền Thuê hàng tháng theo quy định tại Hợp Đồng mà không nhất thiết phải có yêu cầu thanh toán từ Bên Cho Thuê.
4. Từ ngày 01 đến ngày 05 đầu mỗi tháng hoặc thời hạn sớm hơn hoặc muộn hơn tùy theo điều kiện thực tế, Bên Cho Thuê sẽ gửi cho Bên Thuê các yêu cầu thanh toán khác mà Bên Thuê phải trả bao gồm tiền điện, tiền nước, v.v.. của tháng trước đó. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu thanh toán của Bên Cho Thuê.
5. Nếu Bên Thuê chậm thanh toán các khoản tiền phải trả cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này hơn 01 (một) ngày làm việc kể cả Tiền Đặt Cọc thì Bên Thuê phải chịu lãi quá hạn cho khoản chưa thanh toán đó với lãi suất bằng 0.05%/ngày (Không phải không năm phần trăm/ngày) tính trên số tiền chậm trả kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán. Bên Thuê đồng ý rằng bất kỳ tiền lãi hoặc tiền phạt nào theo quy định Hợp Đồng này không làm ảnh hưởng đến các quyền khác của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này và/hoặc theo quy định pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

Với điều kiện là Bên Thuê thanh toán Tiền Thuê, Tiền Đặt Cọc, các khoản chi phí phải trả khác đầy đủ, đúng hạn và thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định theo Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê cam kết:

1. Bàn giao Khu Vực Thuê và cung cấp các tiện ích cần thiết (như nguồn điện, nguồn nước, v.v..) cho Bên Thuê tại Khu Vực Thuê.
2. Xuất hóa đơn tài chính hợp pháp cho các khoản thanh toán Tiền Thuê mặt bằng của Bên Thuê theo quy định của pháp luật.
3. Tổ chức quản lý và phối hợp tốt các hoạt động TTTM/Siêu thị Co.opmart nhằm tạo sự an tâm cho Bên Thuê kinh doanh.
4. Duy trì và bảo dưỡng các trang thiết bị và tiện ích (hệ thống chiếu sáng chung, báo cháy, bảo vệ an ninh trật tự và vệ sinh chung, v.v..) tại Khu Vực Chung trong điều kiện hoạt động tốt và an toàn.
5. Bên Cho Thuê sẽ không can thiệp vào hoạt động kinh doanh bình thường của Bên Thuê, trừ trường hợp Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng, Phụ Lục Hợp Đồng, vi phạm

pháp luật Việt Nam làm ảnh hưởng đến hoạt động chung của TTTM/Siêu thị Co.opmart.

6. Cung cấp nguồn điện liên tục trong suốt thời gian Bên Thuê hoạt động tại Khu Vực Thuê trừ trường hợp Công ty Điện lực cúp điện khách quan.
7. Bên Cho Thuê được quyền vào Khu Vực Thuê để kiểm tra đột xuất việc tuân thủ và thực hiện các điều khoản trong Hợp Đồng, các Phụ Lục đính kèm và quy định của pháp luật Việt Nam bao gồm nhưng không giới hạn trong quy định về nội quy chung của TTTM/Siêu thị Co.opmart, an toàn điện, PCCC, xử lý nước thải, kiểm tra hàng hóa/ dịch vụ v.v., và được quyền gởi cho Bên Thuê một thông báo đề nghị khắc phục theo đúng yêu cầu của Bên Cho Thuê.
8. Trong trường hợp Bên Thuê không thực hiện bất kỳ công việc nào cần thiết để khắc phục vi phạm Hợp Đồng của Bên Thuê trong khoảng thời gian được xác định theo yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê và/hoặc bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định có quyền vào Khu Vực Thuê (bất cứ lúc nào trong trường hợp cần thiết) để tự mình khắc phục những vấn đề liên quan đến lỗi vi phạm Hợp Đồng của Bên Thuê như: thực hiện những công việc xây dựng, kiểm tra, thay thế, bảo dưỡng, tu sửa làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác liên quan đến bất kì tài sản của Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba trong TTTM/Siêu thị Co.opmart thuộc diện tích thuê liên kế hoặc thuộc Khu Vực Thuê của Bên Thuê mà Bên Cho Thuê thấy là phù hợp hay cần thiết. Bên Thuê phải hoàn trả cho Bên Cho Thuê toàn bộ chi phí sửa chữa theo yêu cầu.
9. Trong trường hợp các dịch vụ và tiện ích tạm ngừng hoạt động nhưng không phải do lỗi của Bên Cho Thuê do các trường hợp, tình huống mang tính khách quan, bất khả kháng, Bên Thuê đồng ý sẽ không được quyền đòi hoặc nhận bất kỳ một khoản bồi hoàn nào, cũng như không được nhận bất kỳ khoản miễn giảm Tiền Thuê hoặc các khoản phí nào khác từ Bên Cho Thuê.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

I. Quyền và nghĩa vụ chung của Bên Thuê:

- a) Sử dụng Khu Vực Thuê đúng Mục Đích Thuê nêu tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng này. Không được sử dụng Khu Vực Thuê làm chỗ ngủ, tổ chức đánh bạc, chứa chấp hung khí nguy hiểm, vũ khí, v.v... vi phạm pháp luật Việt Nam.
- b) Có trách nhiệm tự bảo quản Tài Sản Của Bên Thuê, hàng hóa của mình, giữ gìn an ninh trật tự không chỉ trong Khu Vực Thuê mà cả tại Khu Vực Chung và trong các hoạt động chung của TTTM/Siêu thị Co.opmart.
- c) Không được chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc trao lại quyền sử dụng một phần hoặc cả Khu Vực Thuê cho bên thứ ba theo bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê (kể cả tặng cho và chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này cho bên khác).

- d) Có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tiền Đặt Cọc, Tiền Thuê hàng tháng, các khoản phải trả khác phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng theo đúng thỏa thuận đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- e) Bằng chi phí của mình, Bên Thuê có trách nhiệm sẽ xin tất cả các giấy phép và chấp thuận cần thiết liên quan để kinh doanh tại Khu Vực Thuê và thực hiện toàn bộ hoạt động phát sinh tại Khu Vực Thuê theo đúng quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật. Bên Thuê phải cung cấp đầy đủ và đúng hạn bản sao các giấy tờ này cho Bên Cho Thuê khi có yêu cầu.
- f) Chịu trách nhiệm về bất kỳ hư hại hoặc mất mát nào tại Khu Vực Thuê, đồng thời phải bồi thường những thiệt hại do Bên Thuê gây ra cho Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào trong quá trình sử dụng Khu Vực Thuê.
- g) Không được sử dụng bất kỳ phần nào của Khu Vực Chung cho bất kỳ mục đích nào nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- h) Tuân thủ nghiêm chỉnh về việc duy trì mở cửa Khu Vực Thuê để kinh doanh trong suốt giờ kinh doanh bình thường như được quy định trong Phụ Lục A - Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê của TTTM/Siêu thị Co.opmart được đính kèm và không được đóng cửa Khu Vực Thuê theo ý muốn của Bên Thuê. Trường hợp Bên Thuê không hoặc ngưng hoạt động kinh doanh của mình mà không thông báo trước cho Bên Cho Thuê làm ảnh hưởng đến hoạt động chung của cả TTTM/Siêu thị Co.opmart, Bên Thuê phải chịu hoàn toàn trách nhiệm.
- i) Giữ gìn Khu Vực Thuê sạch sẽ, vệ sinh và ngăn nắp theo tiêu chuẩn có thể chấp nhận được đối với Bên Cho Thuê và cơ quan y tế có liên quan.
- j) Tuân thủ và chấp hành đầy đủ các quy định về hoạt động tại Khu Vực Thuê của TTTM/Siêu thị Co.opmart do Bên Cho Thuê ban hành bao gồm nhưng không giới hạn Phụ Lục A - Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê của TTTM/Siêu thị Co.opmart của Hợp Đồng này, Sổ tay khách hàng thuê, văn bản quy định khác do Bên Cho Thuê ban hành. Mọi hành vi vi phạm quy định này cũng được xem như vi phạm Hợp đồng.
- k) Nhằm mục tiêu tăng hiệu quả kinh doanh, bằng chi phí của mình, Bên Thuê cam kết cùng với Bên Cho Thuê tham gia và thực hiện đầy đủ các chương trình khuyến mại, xúc tiến thương mại hoặc các sự kiện do Bên Cho Thuê tổ chức. Bằng chi phí của mình, Bên Thuê tự chịu trách nhiệm việc đăng ký hoặc xin cấp phép với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc khuyến mại, xúc tiến thương mại theo đúng quy định pháp luật.
- l) Tuân thủ và chấp hành đầy đủ các nội quy, quy định của bên thứ ba quản lý vận hành tòa nhà bao gồm nhưng không giới hạn Ban quản lý tòa nhà hoặc Chủ tòa nhà trong trường hợp TTTM/Siêu thị Co.opmart nằm trong tòa nhà hoặc trung tâm thương mại khác hoặc được quản lý bởi bên thứ ba. Mọi hành vi vi phạm quy định này cũng được xem như vi phạm Hợp đồng.
- m) Đối với tất cả các cuộc họp do Bên Cho Thuê và/hoặc Ban quản lý tòa nhà và/hoặc Chủ tòa nhà yêu cầu và tổ chức, Bên Thuê có trách nhiệm tham gia hoặc cử đại

điện được ủy quyền bằng văn bản. Trong trường hợp Bên Thuê không tham dự hoặc cử người đại diện không được ủy quyền hợp pháp thì phải chấp hành các quyết định đã được thông qua trong cuộc họp và không có quyền đưa ra bất kỳ khiếu nại, phản đối nào.

2. Nghĩa vụ của Bên Thuê liên quan đến Hàng hóa và Dịch vụ

- a) Bên Thuê không được phép bán hàng giả, hàng nhái, hàng lậu, hàng gian (hàng trộm cắp), hàng thuộc danh mục cấm, hàng không rõ nguồn gốc, hàng không đảm bảo chất lượng (hàng mất phẩm chất, hàng hết hạn sử dụng, hàng nhiễm độc, động và thực vật bị nhiễm bệnh), hàng gây ô nhiễm môi trường, hàng không đúng quy định của pháp luật Việt Nam bao gồm nhưng không giới hạn về nhãn hàng hóa, về sở hữu trí tuệ.
- b) Bên Thuê không được kinh doanh các dịch vụ vui chơi giải trí có thưởng mang tính chất cờ bạc hoặc các hình thức kinh doanh được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định bằng văn bản là cờ bạc trá hình. Không kinh doanh các loại hình sản phẩm/ dịch vụ có nội dung phản động, kích động bạo lực, truyền bá văn hóa đồi trụy, xuyên tạc lịch sử, vi phạm thuần phong mỹ tục của Việt Nam.
- c) Tất cả các hàng hóa và dịch vụ kinh doanh tại Khu Vực Thuê phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành và phải được cấp phép bởi cơ quan chức năng có thẩm quyền của Việt Nam.
- d) Tất cả các loại hàng hóa, dịch vụ kinh doanh của Bên Thuê tại TTTM/Siêu thị Co.opmart phải có giá bán được thể hiện rõ ràng trên nhãn hàng hóa, bao bì hàng hóa hoặc được niêm yết tại Khu Vực Thuê. Hàng hóa có bảo hành phải ghi rõ thời hạn và địa điểm bảo hành.
- e) Bên Thuê phải chịu trách nhiệm về giá bán các hàng hóa của mình. Nếu có bất kỳ sự khiếu nại nào từ khách hàng về giá bán hàng hóa của Bên Thuê tại TTTM/Siêu thị Co.opmart đắt hơn các hàng hóa cùng loại mà Bên Thuê bán tại bất kỳ nơi nào khác cũng như bán phá giá so với các Bên Thuê khác trong Khu Vực Thuê thì Bên Thuê phải điều chỉnh ngay giá bán của mình ngay khi nhận được văn bản từ Bên Cho Thuê. Trường hợp Bên Thuê không thực hiện hoặc tái phạm, xem như Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng.
- f) Bên Cho Thuê có quyền kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm do các dịch vụ và hàng hóa được cất giữ và kinh doanh tại Khu Vực Thuê tại bất kỳ thời điểm nào định kỳ hoặc đột xuất. Bên Thuê có trách nhiệm tạo điều kiện và cùng phối hợp với Bên Cho Thuê để thực hiện.
- g) Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp đầy đủ và kịp thời bán sao các giấy tờ chứng minh tính hợp pháp của hàng hóa bao gồm nhưng không giới hạn giấy tờ xuất xứ hàng hóa cho khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền hoặc Bên Cho Thuê.
- h) Trong trường hợp Bên Cho Thuê có nghi ngờ về tính trung thực, hợp pháp của hàng hóa, dịch vụ của Bên Thuê, đặc biệt là khi có thông tin phản ánh từ bên thứ ba (khách hàng, báo chí, v.v...) hoặc nhắc nhở, khuyến nghị của cơ quan có thẩm quyền:

- (i) Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê phải dừng ngay lập tức việc kinh doanh các hàng hóa và dịch vụ bị nghi ngờ cụ thể này (ví dụ: sản phẩm bị nghi ngờ nhái nhãn hiệu, máy trò chơi điện tử bị nghi ngờ là trò chơi cờ bạc trá hình, v.v.); đồng thời chuyển ngay các hạng mục này ra khỏi Khu Vực Thuê. Trong một số trường hợp, Bên Cho Thuê có quyền thu giữ hạng mục bị nghi ngờ để làm bằng chứng, thông báo đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thẩm định và xử lý theo quy định của pháp luật.
 - (ii) Bên Thuê có nghĩa vụ phải giải trình bằng văn bản cho Bên Cho Thuê, đồng thời xuất trình các văn bản giấy tờ liên quan để chứng minh về tính hợp pháp của hàng hóa dịch vụ của mình.
- i) Trong trường hợp Bên Thuê được xác định là vi phạm về hàng hóa dịch vụ như đã nêu trên thì:
- (i) Bên Thuê phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam, đồng thời có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại phát sinh cho Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba theo quy định của pháp luật dân sự.
 - (ii) Bên Thuê bị coi là vi phạm Hợp Đồng. Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt ngay lập tức Hợp Đồng bằng một thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê và Bên Thuê trong trường hợp này sẽ bị mất (không được hoàn trả) Tiền Đặt Cọc do hành vi vi phạm Hợp Đồng này của mình.
 - (iii) Bên Cho Thuê được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến thiệt hại do lỗi của các hàng hóa dịch vụ do Bên Thuê kinh doanh tại Khu Vực Thuê. Đồng thời, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê đền bù mọi thiệt hại mà Bên Cho Thuê phải gánh chịu do Bên Thuê vi phạm pháp luật Việt Nam và do hàng hóa dịch vụ được Bên Thuê kinh doanh và lưu trữ tại Khu Vực Thuê, đặc biệt trong trường hợp ảnh hưởng đến hình ảnh và uy tín thương hiệu của Bên Cho Thuê.
- j) Trong trường hợp Bên Thuê vi phạm nghiêm trọng các điều khoản trong Hợp Đồng, các Phụ Lục đính kèm và pháp luật Việt Nam, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê khắc phục ngay lập tức các vi phạm theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và/hoặc phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để khắc phục vi phạm đó mà không phải bồi thường thiệt hại cho Bên Thuê.

3. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê liên quan đến Quản lý nhân viên

- a) Bên Thuê có quyền tuyển dụng nhân sự của mình để làm việc trong Khu Vực Thuê, đồng thời chịu hoàn toàn trách nhiệm về nhân viên của mình trong quá trình làm việc tại Khu Vực Thuê. Bên Thuê phải đảm bảo rằng tất cả nhân viên của Bên Thuê phải tuân thủ các nghĩa vụ của Hợp đồng này.
- b) Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với Bên Thuê hoặc các nhân viên, đại lý, người giúp việc, khách mời của Bên Thuê hoặc bất kỳ người nào khác có thể được phép ra vào, chiếm ngụ hoặc sử dụng Khu Vực Thuê hoặc bất kỳ phần nào của Khu Vực Thuê về các tai nạn, mất cắp hoặc các sự việc xảy ra khác hoặc

thương tật hoặc về việc mất mát hoặc hư hại đối với Tài Sản Của Bên Thuê, hàng hóa hoặc đồ dùng cá nhân trong Khu Vực Thuê.

4. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê liên quan đến thi công và trang trí gian hàng

- a) Kể từ khi Bên Thuê nhận bàn giao Khu Vực Thuê để hoàn thiện và lắp đặt các trang thiết bị thì Bên Thuê có trách nhiệm tự bảo quản Tài Sản Của Bên Thuê giữ gìn an ninh trật tự không chỉ trong Khu Vực Thuê mà cả tại Khu Vực Chung và trong các hoạt động chung của TTTM/Siêu thị Co.opmart.
- b) Bên Thuê phải có trách nhiệm bảo trì, bảo dưỡng gian hàng thuê nhằm đảm bảo chất lượng gian hàng không bị xuống cấp và mỹ quan gian hàng phù hợp với không gian chung.
- c) Trường hợp Bên Cho Thuê có nhu cầu thay đổi layout hoặc trang trí lại TTTM/Siêu thị Co.opmart, Bên Thuê có nghĩa vụ thực hiện đúng theo quy hoạch bố trí mới của Bên Cho Thuê. Chi tiết thực hiện Bên Cho Thuê sẽ thông báo bằng văn bản đến Bên Thuê. Đồng thời Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê thực hiện trang trí, sửa chữa lại diện kinh doanh bất kỳ khi nào Bên Cho Thuê nhận thấy gian hàng đã bị xuống cấp hoặc cần làm mới lại theo yêu cầu thẩm mỹ chung. Trong trường hợp này, Bên Thuê phải thực hiện việc này trong thời hạn 02 (hai) tuần sau ngày nhận được yêu cầu của Bên Cho Thuê.
- d) Trước khi thi công gian hàng, tại thời điểm mà hai bên thỏa thuận, Bên Thuê sẽ cung cấp cho Bên Cho Thuê bản vẽ kỹ thuật của Khu Vực Thuê gồm mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt, M&E và các bản vẽ khác liên quan (nếu có). Căn cứ tính thống nhất, đồng bộ và tiêu chuẩn của TTTM/Siêu thị Co.opmart, Bên Cho Thuê sẽ xem xét, yêu cầu điều chỉnh (nếu cần) và duyệt xác nhận vào bản vẽ hoàn chỉnh để Bên Thuê thực hiện. Vào bất kỳ thời điểm nào trong hoặc sau khi Bên Thuê thi công, Bên Cho Thuê nhận thấy Bên Thuê không thực hiện đúng bản vẽ đã được duyệt, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê ngưng thi công (nếu có), tháo dỡ các hạng mục không đúng và điều chỉnh thiết kế gian hàng theo đúng bản vẽ đã được duyệt. Trường hợp Bên Thuê không thực hiện hoặc tái phạm, xem như Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng.
- e) Chịu trách nhiệm lắp đặt các đường dây dẫn điện và hệ thống đèn trong Khu Vực Thuê sau khi đã thông báo và được sự đồng ý của Bên Cho Thuê. Mọi trường hợp thay đổi có liên quan đến hệ thống kỹ thuật trong Khu Vực Thuê và làm ảnh hưởng đến TTTM/Siêu thị Co.opmart phải có được sự đồng ý của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê vi phạm các yêu cầu về điện của TTTM/Siêu thị Co.opmart, Bên Thuê phải thanh toán tất cả những chi phí phát sinh do cải tạo hệ thống hoặc sửa chữa bất kỳ hư hỏng nào.
- f) Nếu Bên Thuê kích hoạt bất kỳ dịch vụ nào của tòa nhà TTTM/Siêu thị Co.opmart mà không có lý do chính đáng hoặc do lỗi của Bên Thuê (ví dụ máy cảm biến khói, chuông báo cháy, v.v...) Bên Thuê có trách nhiệm chi trả những chi phí này.
- g) Bên Thuê không được để bất kỳ vật nặng gì trên bất kỳ tầng nào của Khu Vực Thuê vượt quá tải trọng thiết kế của tòa nhà. Bên Cho Thuê có quyền quy định

trọng lượng vật nặng theo từng tầng nhà sao cho phân bố tải trọng hợp lý và Bên Thuê phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

- h) Bên Thuê không được lắp đặt bất cứ bảng hiệu, vật quảng cáo hay những thông báo khác v.v... không thuộc phạm vi diện tích Khu Vực Thuê của Bên Thuê mà chưa được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải đảm bảo rằng mọi quảng cáo của gian hàng phải phù hợp với những quy định của các cơ quan có thẩm quyền.
- i) Bên Thuê phải đảm bảo an toàn lao động, giữ gìn vệ sinh, an ninh trật tự và mua đầy đủ bảo hiểm cho các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình xây dựng, thi công trang trí gian hàng ban đầu và nâng cấp, sửa chữa gian hàng (nếu có) trong suốt thời hạn có hiệu lực của Hợp Đồng này.
- j) Tùy từng trường hợp, Bên Thuê phải tiến hành đặt cọc thi công và thanh toán chi phí thi công cho thời hạn thi công trang trí, gian hàng cho Bên Cho Thuê. Điều này được quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng này.

5. Nghĩa vụ của Bên Thuê về xử lý nước thải và chất thải

- a) Bên Thuê có trách nhiệm quản lý chất thải theo Phụ Lục A - Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê TTTM/Siêu thị Co.opmart và tuân thủ hướng dẫn của Bên Cho Thuê về quản lý chất thải và việc tái chế.
- b) Bên Thuê cần thực hiện các biện pháp cần thiết để giảm thiểu mức độ ô nhiễm của nước thải, bao gồm việc trang bị thiết bị tách dầu mỡ tại những nơi thích hợp, đồng thời đảm bảo việc dầu nổi nước thải đã được xử lý dầu mỡ sơ bộ của gian hàng vào hệ thống xử lý nước thải chung của TTTM/Siêu thị Co.opmart theo đúng yêu cầu và quy định của Bên Cho Thuê.
- c) Trong trường hợp chất lượng nước thải đã qua xử lý sơ bộ của gian hàng và dầu nổi vào hệ thống xử lý nước thải TTTM/Siêu thị Co.opmart không đáp ứng được tiêu chuẩn do cơ quan chức năng có thẩm quyền của Nhà nước quy định, Bên Thuê có trách nhiệm nhanh chóng khắc phục. Đồng thời Bên Thuê phải thanh toán toàn bộ chi phí xử lý nước thải do việc vi phạm của mình.

6. Nghĩa vụ của Bên Thuê về phòng cháy chữa cháy và bảo hiểm thiệt hại

- a) Bên Thuê phải nghiêm chỉnh chấp hành các quy định về Phòng Cháy Chữa Cháy (PCCC) theo quy định của pháp luật và các quy định do Bên Cho Thuê ban hành trong từng thời kỳ. Bên Thuê không được tàng trữ hoặc sử dụng hóa chất, acetylene, cồn công nghiệp, khí đốt, chất lỏng hoặc bất kỳ chất dễ bén lửa, gây cháy nổ tại Khu Vực Thuê, ngoại trừ cần thiết trong quá trình kinh doanh của Bên Thuê được quy định theo Hợp Đồng này và được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản.
- b) Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc Bên Thuê phải mua theo quy định của pháp luật, bằng chi phí của mình, Bên Thuê có trách nhiệm mua và duy trì hiệu lực và các hợp đồng bảo hiểm với công ty bảo hiểm có khả năng thanh toán trong suốt thời gian có hiệu lực của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng cho phạm vi bảo hiểm dưới đây:

- (i) Bảo hiểm cháy, nổ và bảo hiểm mọi rủi ro (bao gồm cả rủi ro trộm cắp) cho toàn bộ Tài Sản Của Bên Thuê thuộc quyền sở hữu, quản lý hoặc sử dụng của Bên Thuê tại Khu Vực Thuê (sau đây gọi là "**Bảo Hiểm Mọi Rủi Ro**"); và
 - (ii) Bảo hiểm trách nhiệm công cộng của Bên Thuê (Bên Thuê được hiểu là bao gồm cả người quản lý, nhân viên, đại lý, nhà cung cấp, nhà thầu và bất kỳ bên nào có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Bên Thuê) đối với toàn bộ thiệt hại về người và tài sản gây ra cho Bên Cho Thuê và/hoặc bên thứ ba khác phát sinh từ hoặc liên quan đến việc sử dụng, khai thác Khu Vực Thuê của Bên Thuê tại TTTM/Siêu thị Co.opmart (sau đây gọi là "**Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng**"). Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng phải bao gồm điều khoản từ bỏ thể quyền đối với Bên Cho Thuê. Bằng quyền quyết định của mình, Bên Cho Thuê có quyền quy định mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu của Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng cho một vụ tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất được mà Bên Thuê phải mua theo các quy định cụ thể tại Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp Bên Cho Thuê không quy định mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu của Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng, Bên Thuê vẫn có trách nhiệm mua bảo hiểm này với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu do Bên Thuê quyết định.
- c) Bên Thuê có trách nhiệm tự động gửi một bản sao của các hợp đồng bảo hiểm mà Bên Thuê đã mua theo quy định tại mục b điều này và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng và/hoặc ngay lập tức bất cứ khi nào Bên Cho Thuê có yêu cầu.
 - d) Bên Thuê phải chịu mọi chi phí cho các điểm loại trừ, miễn thường, giới hạn dưới các đơn bảo hiểm nói trên được hiểu là rủi ro thuộc trách nhiệm Bên Thuê được qui định trong hợp đồng bảo hiểm nêu trên.

ĐIỀU 11. ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

- 1. Bên Cho Thuê có quyền đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng ngay lập tức sau khi đã báo trước bằng văn bản cho Bên Thuê nếu thuộc một trong các trường hợp sau:
 - a) Bên Thuê không hoặc chậm thanh toán Tiền Thuê quá thời hạn 01 (một) tháng từ thời điểm đến hạn thanh toán Tiền Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - b) Bên Thuê sử dụng gian hàng tại Khu Vực Thuê không đúng Mục Đích Thuê như quy định tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Thuê và/hoặc bất kỳ đại lý, nhân viên hay khách mời hoặc nhà cung cấp nào của Bên Thuê không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ hay chậm thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào quy định trong Hợp Đồng này mà gây thiệt hại và/hoặc ảnh hưởng đến hình ảnh và uy tín thương hiệu của Bên Cho Thuê mà không khắc phục trong một thời hạn do Bên Cho Thuê ấn định như quy định tại Khoản 3 Điều này sau khi đã nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê;

- d) Bên Thuê không tiến hành đăng ký hoặc gia hạn với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo hoạt động kinh doanh tại Khu Vực Thuê là hợp pháp và đáp ứng theo các quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan, hoặc không xuất trình được các giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc đăng ký hoặc gia hạn này khi có sự kiểm tra và nhắc nhở của Bên Cho Thuê hoặc cơ quan hữu quan, bao gồm các giấy tờ: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và/hoặc Giấy chứng nhận đầu tư (nếu có), Giấy chứng nhận an toàn vệ sinh thực phẩm, giấy tờ chứng nhận nguồn gốc xuất xứ hàng hóa hợp lệ, các giấy phép cho hoạt động kinh doanh có điều kiện, v.v., theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- e) Bên Thuê không tiến hành hoạt động kinh doanh tại Khu Vực Thuê như đã quy định tại khoản 4 Điều 3 của Hợp Đồng mà không được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản.
- f) Bên Thuê tự ý chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc trao lại quyền sử dụng một phần hoặc cả Khu Vực Thuê cho bên thứ ba theo bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê (kể cả tặng cho và chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này cho bên khác).
- g) Bên Thuê làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến vệ sinh môi trường, an ninh trật tự xã hội.
- h) Bên Cho Thuê đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng do Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng theo điểm a Khoản 3 Điều này.
- i) Bên Cho Thuê đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng theo các thỏa thuận khác quy định tại Hợp Đồng này.

Tất cả các công văn/văn bản do Bên Cho Thuê gửi cho Bên Thuê được xem là hợp pháp khi được ký tên và đóng dấu bởi những người đại diện hợp pháp của Bên Cho Thuê hoặc trong trường hợp cấp thiết, công văn/văn bản này chỉ cần có chữ ký của người đại diện theo ủy quyền được chỉ định bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

2. Bên Thuê có quyền đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng khi Bên Cho Thuê có một trong các hành vi sau và sau khi hai bên không thể bàn bạc, thỏa thuận để khắc phục vi phạm này một trong khoảng thời gian hợp lý:
 - a) Tăng giá thuê bất hợp lý và trái với thỏa thuận trong Hợp Đồng này
 - b) Bên Cho Thuê không đảm bảo được quyền thuê Khu Vực Thuê của Bên Thuê theo Hợp Đồng này

Bên Thuê chỉ được quyền đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng trước hạn theo những trường hợp quy định tại khoản này sau khi đã thực hiện việc báo trước bằng văn bản cho Bên Cho Thuê về việc đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng của Bên Thuê do Bên Cho Thuê vi phạm.

3. Xử lý vi phạm Hợp Đồng

- a) Nếu Bên Thuê không thực hiện, thực hiện không đúng bất kỳ nghĩa vụ nào của mình được quy định tại các điều khoản trong Hợp Đồng này, của pháp luật Việt

Nam hoặc các quy định khác mà Bên Cho Thuê thông báo tới Bên Thuê trong thời hạn Hợp Đồng thì Bên Cho Thuê có thể gửi cho Bên Thuê một văn bản yêu cầu Bên Thuê khắc phục vi phạm theo yêu cầu của Bên Cho Thuê trong đó ghi rõ thời hạn khắc phục.

Nếu Bên Thuê chậm hoặc không hoàn thành việc khắc phục theo đúng yêu cầu của Bên Cho Thuê trong thời hạn Bên Cho Thuê đã yêu cầu, Bên Cho Thuê có quyền để tiến hành một hay nhiều các biện pháp sau, tùy theo bản chất và mức độ nghiêm trọng của vi phạm:

- (i) Ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích cơ bản như điện, nước hoặc các tiện ích khác do Bên Cho Thuê cung cấp tại Khu Vực Thuê;
- (ii) Tạm dừng kinh doanh, niêm phong và cầm giữ Tài Sản Của Bên Thuê tại Khu Vực Thuê với sự chứng kiến của đại diện Bên Cho Thuê, Bên Thuê và bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định. Trong trường hợp Bên Thuê vắng mặt thì Bên Cho Thuê có quyền tạm ngưng kinh doanh, niêm phong và cầm giữ Tài Sản Của Bên Thuê tại Khu Vực Thuê không cần có sự chứng kiến của Bên Thuê. Để làm rõ, Bên Cho Thuê không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến Tài Sản Của Bên Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đến việc bảo quản, an ninh, duy trì chất lượng hàng hóa;
- (iii) Tự tiến hành sửa chữa vi phạm. Chi phí và phí tổn gây ra do việc vi phạm này sẽ do Bên Thuê gánh chịu toàn bộ;
- (iv) Thu giữ toàn bộ Tài Sản Của Bên Thuê cho đến khi toàn bộ công nợ được thanh toán đầy đủ bởi Bên Thuê;
- (v) Trong trường hợp Bên Thuê có hành vi vi phạm hơn 03 (ba) lần vi phạm trong một tháng và xảy ra liên tục trong 06 (sáu) tháng thì tùy theo bản chất và mức độ nghiêm trọng của vi phạm, Bên Cho Thuê được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng một thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê sau 7 ngày niêm phong nói trên, được hưởng trọn Tiền Đặt Cọc của Bên Thuê, và yêu cầu Bên Thuê thanh toán các khoản Tiền Thuê và các khoản phải trả khác cho toàn bộ thời hạn còn lại của Hợp Đồng đồng thời bàn giao mặt bằng như tình trạng ban đầu cho Bên Cho Thuê;
- (vi) Khoản Tiền Đặt Cọc mà Bên Thuê đã đặt cọc thuộc sở hữu của Bên Cho Thuê;
- (vii) Yêu cầu Bên Thuê thanh toán các khoản Tiền Thuê và các khoản phải trả khác cho toàn bộ thời hạn còn lại của Hợp Đồng đồng thời bàn giao mặt bằng như tình trạng ban đầu cho Bên Cho Thuê;
- (viii) Yêu cầu bồi thường thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp gây ra do việc vi phạm Hợp Đồng;
- (ix) Thực hiện bất kỳ biện pháp xử lý nào khác theo quy định của luật pháp Việt Nam;

- b) Nếu Bên Cho Thuê không thực hiện, thực hiện không đúng bất kỳ nghĩa vụ nào của mình được quy định tại các điều khoản trong Hợp đồng này, của pháp luật Việt Nam hoặc các quy định khác do 2 bên thỏa thuận thì Bên Thuê có thể gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu Bên Cho Thuê khắc phục sửa chữa vi phạm trong đó ghi rõ thời hạn khắc phục hợp lý.

Nếu Bên Cho Thuê chậm hoặc không khắc phục trong thời hạn yêu cầu khắc phục nêu trên, Bên Thuê sẽ có cơ sở pháp lý để tiến hành một hay nhiều các biện pháp sau, tùy theo bản chất, mức độ nghiêm trọng của vi phạm:

- (i) Bên Thuê sẽ tự tiến hành sửa chữa vi phạm. Chi phí và phí tổn gây ra do việc vi phạm này sẽ cho Bên Cho Thuê gánh chịu;
 - (ii) Trong trường hợp Bên Cho Thuê có hành vi vi phạm hơn 03 (ba) lần vi phạm trong một tháng và xảy ra liên tục trong 06 (sáu) tháng thì tùy theo bản chất và mức độ nghiêm trọng của vi phạm, Bên Thuê được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi thông báo cho Bên Cho Thuê bằng văn bản, được hoàn trả tiền Đặt Cọc của Bên Thuê, và yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường một khoản tiền tương đương Tiền Đặt Cọc. Trong trường hợp này, Bên Thuê có trách nhiệm hoàn trả mặt bằng cho Bên Cho Thuê như được bàn giao ban đầu, trừ hao mòn tự nhiên.
 - (iii) Yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp gây ra do việc vi phạm Hợp đồng.
 - (iv) Bất kỳ biện pháp xử lý nào khác theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
- c) Xử lý vi phạm trong trường hợp một bên đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng trước hạn mà không thuộc trường hợp được quyền đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng như quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng:
- (i) Nếu Bên Thuê đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng trước thời hạn mà không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng thì ngoài việc không được hoàn trả Tiền Đặt Cọc như quy định tại Khoản 6 Điều 7 của Hợp Đồng, Bên Thuê còn phải thanh toán đầy đủ Tiền Thuê và các khoản phải trả khác liên quan hoặc phát sinh từ Hợp Đồng này tính đến thời điểm Bên Thuê hoàn trả Khu Vực Thuê và được Bên Cho Thuê chấp nhận. Bên Thuê có trách nhiệm hoàn trả mặt bằng Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê như tình trạng khi Bên Thuê được bàn giao Khu Vực Thuê, trừ hao mòn tự nhiên. Thời gian Bên Thuê hoàn trả Khu Vực Thuê và Bên Cho Thuê nhận bàn giao không sớm hơn 60 (sáu mươi) ngày và không kéo dài quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Thuê thông báo bằng văn bản về việc đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng trước hạn. Trên cơ sở đó, hai bên chính thức thanh lý hợp đồng và tiến hành lập Biên Bản Thanh Lý Hợp Đồng.
 - (ii) Trường hợp Bên Cho Thuê đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng trước hạn mà không có lý do quy định tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng thì Bên Cho Thuê phải hoàn trả lại cho Bên Thuê khoản Tiền Đặt Cọc, bất kỳ số Tiền Thuê đã thanh toán nhưng chưa sử dụng và bồi thường cho Bên Thuê một khoản tiền tương đương khoản Tiền Đặt Cọc. Bên Thuê có trách nhiệm hoàn trả mặt bằng Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê như tình trạng khi Bên Thuê được bàn giao Khu Vực Thuê, trừ hao mòn tự nhiên.

Để làm rõ, ngoại trừ nghĩa vụ bồi thường nói trên và như quy định tại Điều 12.5 (b), Bên đơn phương chấm dứt trước hạn không có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên còn lại bất cứ khoản tiền bồi thường thiệt hại nào khác.

ĐIỀU 12. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng chấm dứt khi hết Thời Hạn Thuê như thỏa thuận tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng này hoặc bất kỳ thời hạn gia hạn Thời Hạn Thuê theo thỏa thuận bằng văn bản của hai Bên, trừ khi có những thỏa thuận khác.
2. Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp có chủ trương quy hoạch lại TTTM/Siêu thị Co.opmart, Bên Cho Thuê sẽ cho Bên Thuê biết trước ít nhất 90 (chín mươi) ngày hoặc một khoảng thời gian phù hợp với các điều kiện khách quan. Bên Thuê sẽ được ưu tiên giải quyết theo sơ đồ quy hoạch và phương án kinh doanh mới. Trong trường hợp hai Bên không thống nhất được phương án kinh doanh mới thì Hợp Đồng này sẽ chấm dứt và hai bên sẽ xử lý như quy định tại mục (ii), điểm c, Khoản 3, Điều 11 ở trên.
 - b) Trường hợp TTTM/ Siêu thị Co.opmart bị buộc phải giải thể hoặc tự nguyện giải thể, Bên Cho Thuê sẽ cho Bên Thuê biết trước ít nhất 60 (sáu mươi) ngày hoặc một khoảng thời gian phù hợp với các điều kiện khách quan. Bên Thuê sẽ được ưu tiên giới thiệu các vị trí mặt bằng ở các Co.opmart khác lân cận để tiếp tục việc kinh doanh. Trường hợp Bên Thuê không đồng ý với vị trí mới, Bên Thuê có trách nhiệm thu dọn Tài Sản Của Bên Thuê ra khỏi Khu Vực Thuê theo đúng thời gian Bên Cho Thuê đã thông báo. Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm về Tài Sản Của Bên Thuê, hàng hóa tồn đọng và chi phí di chuyển của Bên Thuê. Khi chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này, Bên Thuê sẽ được hoàn trả lại tất cả Tiền Đặt Cọc, Tiền Thuê đã thanh toán trước đó mà Bên Thuê chưa sử dụng.
 - c) Do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo Điều 13 của Hợp Đồng;
 - d) Theo thỏa thuận giữa hai bên;
3. Hợp Đồng chấm dứt khi Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt theo các quy định tại Hợp Đồng này.
4. Hợp Đồng chấm dứt khi Bên Thuê đơn phương chấm dứt theo các quy định tại Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Thuê có đề nghị chấm dứt Hợp Đồng trước hạn, Bên Thuê phải thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê trước ít nhất là 60 (sáu mươi) ngày. Bằng quyền định đoạt của mình, Bên Cho Thuê có quyền đồng ý hoặc không đồng ý với đề nghị của Bên Thuê về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
5. Thủ tục chấm dứt Hợp Đồng:

Trừ trường hợp có thỏa thuận khác bằng văn bản hoặc các thỏa thuận khác tại các điều khoản cụ thể trong Hợp Đồng này, trong mọi trường hợp chấm dứt Hợp Đồng vì bất cứ lý do nào hoặc bởi Bên nào, hai bên thống nhất thủ tục chấm dứt Hợp Đồng như sau:

 - a) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Hết Hạn Hợp Đồng hoặc bất cứ ngày nào khác xác định bởi Bên Cho Thuê bằng văn bản (sau đây gọi là "Ngày

Chấm Dứt Hợp Đồng"), Bên Thuê phải giao trả lại Khu Vực Thuê như tình trạng ban đầu như khi Bên Thuê nhận Khu Vực Thuê trừ hao mòn tự nhiên.

- b) Trong thời hạn theo quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều này, các bên cũng phải tiến hành giải quyết các nghĩa vụ tài chính còn tồn đọng giữa hai bên theo Hợp Đồng như Tiền Thuê mặt bằng, các chi phí phát sinh khác và tiền bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có).
- c) Nếu Bên Thuê thực hiện bất kỳ thay đổi nào đối với các trang thiết bị trong TTTM/Siêu thị Co.opmart (hệ thống điện nước, điều hòa không khí v.v...) thì phải khôi phục lại tình trạng và/hoặc hình dáng ban đầu theo yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê.
- d) Bên Thuê phải làm sạch Khu Vực Thuê và dọn sạch rác, chất thải và các vật liệu khác được Bên Thuê mang ra vào hoặc chung quanh TTTM/Siêu thị Co.opmart trong suốt thời gian thực hiện việc hoàn trả lại Khu Vực Thuê.
- e) Hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày nói trên, nếu Bên Thuê không thực hiện việc hoàn trả lại Khu Vực Thuê như tình trạng ban đầu thì:
 - (i) Bên Cho Thuê được quyền chuyển toàn bộ Tài Sản Của Bên Thuê tại Khu Vực Thuê ra khỏi Khu Vực Thuê với sự chứng kiến của bên thứ ba được chỉ định bởi Bên Cho Thuê; và
 - (ii) Trước khi chuyển Tài Sản Của Bên Thuê ra khỏi Khu Vực Thuê, với sự chứng kiến của bên thứ ba, Bên Cho Thuê sẽ lập danh sách về Tài Sản Của Bên Thuê. Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm giữ Tài Sản Của Bên Thuê trong kho của Bên Cho Thuê tối đa là 07 (bảy) ngày. Mọi chi phí phát sinh liên quan đến di dời và giữ hàng hóa tài sản phát sinh sẽ do Bên Thuê chịu. Để làm rõ, Bên Cho Thuê không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến Tài Sản Của Bên Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đến việc bảo quản, an ninh, duy trì chất lượng hàng hóa trong thời hạn này.
- f) Nếu quá 15 (mười lăm) ngày theo quy định tại mục (ii) điểm e Điều này hoặc quá thời hạn theo văn bản yêu cầu của Bên Cho Thuê mà Bên Thuê vẫn không thực hiện các nghĩa vụ còn tồn đọng của mình đối với Bên Cho Thuê hoặc không di dời hoặc để lại bất cứ tài sản nào của Bên Thuê tại TTTM/Siêu thị Co.opmart thì:
 - (i) Bên Thuê hiểu và đồng ý rằng Bên Thuê từ bỏ quyền sở hữu cũng như chấm dứt quyền sở hữu, quyền sử dụng của Bên Thuê đối với mọi Tài Sản Của Bên Thuê tại Khu Vực Thuê cũng như tại TTTM/Siêu thị Co.opmart bao gồm nhưng không giới hạn tài sản của bên thứ ba có giao dịch với Bên Thuê; và
 - (ii) Bên Cho Thuê có quyền di chuyển mọi tài sản trên (kể cả tài sản đã được Bên Cho Thuê lưu trong kho của Bên Cho Thuê theo quy định tại mục (ii) điểm e Điều này) ra khỏi TTTM/Siêu thị Co.opmart hoặc Bên Cho Thuê có quyền thanh lý, bán tài sản trên để thu hồi các nghĩa vụ tài chính còn tồn đọng mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với tài sản trên; và
 - (iii) Bên Thuê sẽ tự chịu trách nhiệm và đồng ý miễn trừ cho Bên Cho Thuê mọi trách nhiệm với bên thứ ba khi tài sản của bên thứ ba bị Bên Cho Thuê thanh

lý, xử lý, bán theo quy định của Hợp đồng này. Bên Thuê cam kết sẽ không có bất kỳ khiếu nại, thắc mắc nào về hàng hóa/tài sản và việc xử lý hàng hóa/tài sản này; và

(iv) Để làm rõ, các biện pháp Bên Cho Thuê thực hiện theo quy định tại Điều này không làm phương hại đến các quyền khác của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng và/hoặc theo pháp luật Việt Nam;

g) Sau khi đã giải quyết xong các khoản công nợ và hàng hóa còn tồn đọng và Bên Thuê đã hoàn trả mặt bằng như tình trạng ban đầu trừ hao mòn tự nhiên cho Bên Cho Thuê, hai bên tiến hành thanh toán Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Điều 7 Hợp Đồng này, sau đó ký kết văn bản thanh lý Hợp Đồng trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày hai Bên thực hiện hết nghĩa vụ của mình.

ĐIỀU 13. TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

1. Một bên không phải chịu trách nhiệm vì không thực hiện nghĩa vụ của mình nếu bên đó chứng minh được:
 - a) Việc không thực hiện nghĩa vụ là do trở ngại vượt quá khả năng kiểm soát mình; và
 - b) Bên đó đã không thể trì hoãn được trở ngại và các tác động của nó tới khả năng thực hiện Hợp Đồng vào thời điểm ký kết Hợp Đồng; và bên đó không thể tránh hoặc khắc phục nó hay ít nhất là tác động của nó một cách hợp lý.
2. Trở ngại được đề cập đến trong khoản 1 nếu trên có thể nảy sinh từ các sự kiện sau:
 - a) Chiến tranh, dù được tuyên bố hay không, nổi loạn và cách mạng, hành động cướp bóc, các hành vi phá hoại;
 - b) Thiên tai như bão lớn, gió lốc, động đất, sóng thần, lũ lụt, sét đánh;
 - c) Nổ, cháy, phá huỷ máy móc, nhà xưởng hoặc bất kỳ hệ thống máy móc hoặc thiết bị, một phần hoặc toàn bộ tòa nhà, tài sản, cơ sở vật chất, các trang thiết bị, v.v.;
 - d) Tẩy chay, đình công và các vụ đông cửa để gây áp lực, lãn công, chiếm giữ nhà máy, TTTM/ Siêu thị Co.opmart và các khu nhà, và dừng sản xuất, kinh doanh xảy ra ở nhà máy, TTTM/ Siêu thị Co.opmart của bên muốn được miễn trách nhiệm;
 - e) Hành động của cơ quan có thẩm quyền, dù hợp pháp hay không hợp pháp, ngoài các hành vi mà bên muốn được miễn trách nhiệm cho là rủi ro theo các điều khoản khác của Hợp Đồng; và ngoài các vấn đề được đề cập trong khoản 3 dưới đây;
3. Nhằm mục đích như khoản 1 nêu trên và trừ khi có các quy định khác trong Hợp Đồng, khó khăn trở ngại không bao gồm việc thiếu sự cấp phép, thiếu giấy phép, giấy phép cơ trú hoặc nhập cảnh, hoặc văn bản chấp thuận cần thiết cho việc thực hiện Hợp Đồng và được cấp bởi cơ quan có thẩm quyền.
4. Nhiệm vụ thông báo

Bên muốn được miễn trách nhiệm phải thông báo ngay cho bên kia trong 07 (bảy) ngày TTTM/ Siêu thị Co.opmart làm việc về trở ngại và các tác động của trở ngại tới khả năng thực hiện Hợp Đồng.

- a) Bên đó cũng phải có thông báo khi không còn lý do để miễn trách nhiệm.
- b) Lý do để miễn trách nhiệm bắt đầu có hiệu lực từ thời điểm xảy ra trở ngại, hoặc từ thời điểm nhận được thông báo nếu thông báo không được gửi kịp thời. Nếu không gửi thông báo thì bên đó phải chịu trách nhiệm bồi thường tổn thất mà lẽ ra có thể tránh được.

5. Tác động của các lý do để miễn trách nhiệm

- a) Nếu có lý do miễn trách nhiệm theo điều khoản này miễn cho bên không thực hiện Hợp Đồng nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại, nghĩa vụ bị phạt Hợp Đồng và chịu các hình thức phạt khác, ngoại trừ trách nhiệm trả lãi cho số tiền nợ cho đến lúc tìm ra lý do miễn trách.
- b) Hơn nữa, nếu có lý do miễn trách nhiệm thì một bên có quyền hoãn thực hiện Hợp Đồng trong một khoảng thời gian thích hợp. Do đó, bên còn lại sẽ bị tước đi quyền (nếu có) chấm dứt hoặc huỷ Hợp Đồng. Khi quyết định thế nào là khoảng thời gian thích hợp, cần xem xét đến khả năng tiếp tục thực hiện Hợp Đồng của bên không thực hiện Hợp Đồng và lợi ích của bên kia trong việc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng sau khi có sự trì hoãn. Trong khi chờ bên không thể thực hiện Hợp Đồng tiếp tục thực hiện Hợp Đồng trở lại, bên còn lại cũng có thể tạm dừng việc thực hiện Hợp Đồng của mình.
- c) Nếu các lý do miễn trách nhiệm tồn tại trong khoảng thời gian 30 (ba mươi) ngày, bất cứ bên nào cũng có quyền Chấm Dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho bên kia.

6. Mỗi bên có thể giữ lại những gì đã nhận được từ việc thực hiện Hợp Đồng trước khi Hợp Đồng bị chấm dứt. Mỗi bên phải giải thích cho bên kia khoản thu không chính đáng từ việc thực hiện Hợp Đồng. Các bên phải thanh toán số dư cuối cùng ngay lập tức.

ĐIỀU 14. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 1. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản và nội dung của Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp xảy ra thì các bên cùng nhau thương lượng, giải quyết tranh chấp trên tinh thần hợp tác hòa giải, thiện chí, các bên cùng có lợi. Nếu không thể hòa giải được thì một trong các bên có quyền khởi kiện đến Tòa án nhân dân có thẩm quyền để được giải quyết.
- 2. Những vấn đề không được hai bên thỏa thuận, đề cập trong Hợp Đồng này sẽ được các bên sử dụng pháp luật của Việt Nam để giải quyết.

ĐIỀU 15. KẾ THỪA

- 1. Trường hợp một bên hoặc cả hai bên có thay đổi người đại diện theo pháp luật thì nội dung của Hợp Đồng này không có gì thay đổi. Nhưng bên có thay đổi người đại diện

theo pháp luật phải thông báo cho bên kia bằng văn bản trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày có sự thay đổi người đại diện theo pháp luật.

2. Trường hợp một bên hợp nhất, sáp nhập, chia, tách hoặc chuyển quyền sở hữu doanh nghiệp thì pháp nhân mới có trách nhiệm kế thừa Hợp Đồng này cho đến thời hạn cuối của Hợp Đồng này, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Bên hợp nhất, sáp nhập, chia, tách hoặc chuyển quyền sở hữu doanh nghiệp có nghĩa vụ thông báo cho bên kia bằng văn bản để các bên có cơ sở thảo luận về phương án kế thừa Hợp Đồng.

ĐIỀU 16. TUYÊN BỐ VÀ BẢO ĐẢM CỦA BÊN THUÊ

Bên Thuê khẳng định và bảo đảm với Bên Cho Thuê rằng vào ngày ký Hợp Đồng này và trong suốt thời hạn của Hợp Đồng:

1. Bên Thuê được cấp phép hợp lệ để hoạt động theo quy định pháp luật Việt Nam; và
2. Bên Thuê đã tự nguyện thỏa thuận lập và ký Hợp đồng này; và
3. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, các bên đã giao kết Hợp đồng này có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; và
4. Bên Thuê có đầy đủ quyền và thẩm quyền để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này và bất kỳ tài liệu nào khác cần được Bên Thuê ký kết liên quan đến Hợp Đồng này và sau khi được ký những tài liệu đó sẽ xác lập các nghĩa vụ có hiệu lực và ràng buộc của Bên Thuê theo các điều khoản tương ứng của tài liệu đó; và
5. Việc Bên Thuê ký kết, giao kết và thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng và bất kỳ tài liệu nào khác sẽ được Bên Thuê ký kết liên quan đến Hợp Đồng sẽ không:
 - a) Dẫn tới việc vi phạm bất kỳ quy định nào trong các tài liệu công ty của Bên Thuê (bao gồm cả Điều lệ công ty); hoặc
 - b) Dẫn tới việc vi phạm bất kỳ lệnh, phán quyết hoặc quyết định nào của bất kỳ tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền nào của Việt Nam; hoặc
 - c) Dẫn tới việc vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào mà trong đó Bên Thuê là một bên tham gia
6. Bên Thuê không mất khả năng thanh toán nợ đến hạn cũng như không là đối tượng của bất kỳ thủ tục thanh lý hoặc phá sản nào; và
7. Bên Thuê được cho phép hợp lệ để thực hiện các hoạt động và nghĩa vụ như quy định của Hợp Đồng; và
8. Bên Thuê không có bất kỳ vi phạm nào đối với các quy định của Việt Nam mà có thể gây hậu quả nghiêm trọng cho việc khai thác Khu Vực Thuê và/hoặc cho việc tiến hành các hoạt động và/hoặc có thể làm phung phí đến TTTM/Siêu thị Co.opmart và/hoặc Bên Cho Thuê theo bất kỳ cách nào; và
9. Bên Thuê có thể thực hiện các hoạt động và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng trong thời hạn ít nhất bằng thời hạn của Hợp Đồng.

ĐIỀU 17. TRAO ĐỔI THÔNG TIN

1. Mọi thông tin hai bên gửi cho nhau đều được làm thành văn bản và được trao tận tay tại Khu Vực Thuê và/hoặc gửi qua đường bưu điện cho bên kia.
2. Thông báo đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng phải được gửi bằng thư báo đảm có giấy báo ký nhận.
3. Bên Thuê đảm bảo và cam kết rằng thông tin liên lạc của Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê tại Phụ Lục B đính kèm Hợp Đồng này là chính xác và duy nhất của Bên Thuê để Bên Cho Thuê trao đổi thông tin. Hai bên thống nhất rằng, trong mọi trường hợp nếu Bên Cho Thuê gửi bất kỳ văn bản bao gồm nhưng không giới hạn thư, thông báo, công văn nào đến Bên Thuê theo đúng thông tin này thì mặc nhiên hiểu rằng Bên Thuê đã nhận được văn bản đó của Bên Cho Thuê.
4. Trong trường hợp một bên có thay đổi thông tin về thông tin liên lạc như ghi nhận cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại thì phải kịp thời thông báo cho bên còn lại về sự thay đổi này. Trong trường hợp bên thay đổi không thực hiện thông báo như trên khiến bên còn lại không thể thực hiện được việc trao đổi thông tin thì bên còn lại có quyền xem như bên thay đổi đã nhận được văn bản trao đổi thông tin hợp lệ trong thời hạn 02 (ngày) kể từ ngày bên còn lại đã gửi văn bản (căn cứ vào chứng từ của Bưu điện có chức năng theo quy định của pháp luật Việt Nam thể hiện ngày bên còn lại gửi văn bản cho bên thay đổi).

ĐIỀU 18. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Hai bên cam kết giữ bí mật các hoạt động kinh doanh có liên quan, các thông tin được biết trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp Đồng này. Bên nào vi phạm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên kia theo đúng quy định của pháp luật.
2. Nếu Khu Vực Thuê hoặc tòa nhà TTTM/Siêu thị Co.opmart bị hư hại hoặc bị phá hủy bởi bất kỳ nguyên nhân nào làm cho Khu Vực Thuê không thích hợp cho việc sử dụng hoặc không thể tiếp cận được Khu Vực Thuê một thời hạn hơn 01 (một) tháng (trừ khi sự hư hại hoặc phá hủy đó bị gây ra bởi hành động hoặc sự cẩu thả của Bên Thuê, các người giúp việc, nhân viên, đại lý, nhà thầu hoặc khách mời của Bên Thuê), thì Tiền Thuê phải trả theo Hợp Đồng này hoặc một tỷ lệ hợp lý của khoản Tiền Thuê này sẽ được đình chỉ cho đến khi Khu Vực Thuê được sửa chữa lại phù hợp cho việc chiếm ngụ hoặc việc ra vào nói trên.
3. Mỗi bên trong Hợp Đồng này cam kết là có đủ quyền hạn và thẩm quyền hợp pháp để ký kết Hợp Đồng này. Kể từ ngày ký Hợp Đồng này, những điều khoản, điều kiện được nêu ra hay gợi ý bằng lời hoặc bằng văn bản ngoài nội dung Hợp Đồng này đều không có giá trị vì các thỏa thuận giữa hai bên đã được thể hiện trong Hợp Đồng này. Tất cả các điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng này sẽ không được sửa đổi, hoặc bổ sung trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của hai bên. Bất kỳ sự sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng nào cũng đều phải được thể hiện bằng Phụ Lục Hợp Đồng có đại diện hợp pháp của hai bên ký và đóng dấu hợp pháp mới có giá trị pháp lý. Văn bản hoặc Phụ Lục Hợp Đồng này được xem như một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này.

4. "Hợp Đồng": là một khối thống nhất có giá trị pháp lý được tạo thành bởi các văn bản sau:
- a) Hợp Đồng này,
 - b) Các Phụ Lục được nêu tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này,
 - c) Tất cả các văn bản, tài liệu và Phụ Lục khác (nếu có) liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này.
5. Mọi việc nhân nhượng, bỏ qua trong việc tôn trọng các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, bất kể tần suất hoặc thời gian, không thể được xem là việc xóa bỏ hay từ bỏ quyền được hưởng các điều khoản và điều kiện đó. Việc một bên từ bỏ quyền được yêu cầu bồi thường liên quan đến việc không tuân thủ bất kỳ một nghĩa vụ Hợp Đồng nào không được coi là từ bỏ quyền yêu cầu bồi thường bất kỳ vi phạm Hợp Đồng nào sau đó.
6. Bất kỳ phần, khoản hay điều khoản nào của Hợp Đồng bị coi là bất hợp pháp, vô hiệu, hay vô giá trị hoặc không thể thực hiện được theo pháp luật Việt Nam thì sẽ được coi là vô hiệu giữa các bên mà không làm ảnh hưởng đến các điều khoản khác của Hợp Đồng. Những điều khoản khác đó vẫn giữ nguyên giá trị và hiệu lực và các bên sẽ cố gắng để đạt được một thỏa thuận thay thế.
7. Hợp Đồng này được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản, và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Bên Cho Thuê và Bên Thuê đã đọc, hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp Đồng này.



LÂM HỒNG NGUYỄN



Bùi Thanh Nguyên

PHỤ LỤC A: QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG KHU CHO THUÊ TTTM/SIÊU THỊ CO.OPMART

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2024/HĐTMB/BH ngày 13/08/2024
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA
và CÔNG TY TNHH JOLLIBEE VIỆT NAM

Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng và bao gồm những quy định nhằm quản lý và chi phối các hoạt động của Bên Thuê trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Nếu Bên Thuê vi phạm những quy định này mặc dù Bên Cho Thuê đã có thông báo cảnh cáo bằng văn bản thì Bên Thuê sẽ bị coi như vi phạm Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng.

Tùy từng thời điểm, do nhu cầu quản lý hoặc theo yêu cầu của bên thứ ba có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ tòa nhà, công ty quản lý, vận hành tòa nhà do chủ tòa nhà chỉ định, Bên Cho Thuê có quyền sửa đổi, bổ sung, đính chỉ hoặc hủy bỏ bất kỳ quy định nào dưới đây. Quy định về hoạt động khu cho thuê TTTM/Siêu thị Co.opmart mặc nhiên có hiệu lực sau 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo về việc thay đổi.

1 VẬN HÀNH GIAN HÀNG

1.1 Giờ hoạt động:

Hoạt động kinh doanh của Bên Thuê phải tuân theo giờ mở cửa và đóng cửa TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart thông thường sẽ bắt đầu từ 8:00 sáng đến 10:00 tối từ Thứ Hai đến Chủ Nhật. Tuy nhiên, giờ hoạt động cụ thể tại từng TTTM/Siêu Thị Co.opmart cụ thể sẽ được Bên Cho Thuê thông báo đến Bên Thuê.

Đối với ngày lễ hoặc những sự kiện đặc biệt, giờ mở cửa có thể thay đổi. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ ra thông báo bằng văn bản đến cho Bên Thuê và Bên Thuê được yêu cầu phải tuân thủ để đảm bảo thời gian hoạt động đồng nhất với TTTM/Siêu Thị Co.opmart.

1.2 Liên hệ:

Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê thông tin của ít nhất 01 người làm đầu mối liên hệ (bao gồm họ tên, địa chỉ, số điện thoại di động có thể liên hệ suốt 24 giờ) để Bên Cho Thuê sử dụng trong trường hợp khẩn cấp.

Bên Cho Thuê sẽ đảm nhiệm thay công việc của Bên Thuê và Bên Thuê phải thanh toán chi phí cho Bên Cho Thuê (nếu có) trong trường hợp Bên Cho Thuê không liên lạc được với Bên Thuê về việc an ninh gian hàng.

1.3 Niêm phong gian hàng:

Bảo vệ thuộc Bên Cho Thuê sẽ nhận tem niêm phong dựa trên số lượng tem niêm phong tại từng gian hàng, sẽ có sự kiểm tra, xác nhận giữa Bên Thuê (đại diện nhân viên bán hàng) và Bên Cho Thuê (đại diện bảo vệ) sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Bảo vệ của Bên Cho Thuê sẽ bàn giao ngược lại cho Bên Thuê (đại diện nhân viên bán hàng) vào đầu giờ hoạt động của ngày hôm sau. Sự kiểm tra, xác nhận giữa hai bên sẽ được thể hiện qua sổ ghi chép hàng ngày.

Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm trên số lượng tem niêm phong còn nguyên vẹn như khi nhận bàn giao và bàn giao vào đầu giờ hoạt động của ngày hôm sau; không chịu trách nhiệm về số lượng hàng hóa nằm bên trong gian hàng khi số lượng tem niêm phong gian hàng vẫn còn nguyên vẹn.

Trường hợp tem niêm phong không còn nguyên vẹn khi bàn giao cho Bên Cho Thuê, hai bên tiến hành kiểm tra thực tế, nếu có xảy ra nứt nứt hàng hóa hai bên sẽ xác định rõ trách nhiệm của mỗi bên.

Trường hợp Bên Thuê không bàn giao niêm phong mà rời khỏi TTTM/Siêu Thị Co.opmart, thì bất cứ trường hợp xảy ra mất mát hàng hóa tại gian hàng của mình, Bên Cho Thuê hoàn toàn không chịu trách nhiệm.

- 1.4 Ngoài giờ hoạt động nêu trên, Bên Thuê chỉ được phép vào TTTM/Siêu Thị Co.opmart khi có sự đồng ý của Bên Cho Thuê.
- 1.5 Bên Cho Thuê đảm bảo an ninh 24/24 giờ cho tòa nhà của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với tài sản và kho hàng của Bên Thuê. Bên Thuê phải có trách nhiệm mua bảo hiểm cho tài sản của mình.

2 QUẢN LÝ NHÂN VIÊN

- 2.1 Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký bằng văn bản với Bên Cho Thuê về những nhân viên làm việc tại gian hàng của mình. Thông tin cần cung cấp gồm có họ và tên, lý lịch trích ngang (theo mẫu) kèm theo bản sao giấy Chứng Minh Nhân Dân của mỗi người. Bên Thuê và nhân viên của mình hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi hành vi của mình trong quá trình hoạt động và làm việc tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 2.2 Những nhân sự không được đăng ký là nhân viên của gian hàng sẽ không được phép ra vào hoặc tụ tập tại Khu Vực Thuê.
- 2.3 Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp bảng tên cho nhân viên của mình tại gian hàng và đảm bảo nhân viên phải đeo bảng tên trong suốt thời gian làm việc. Bảng tên nhân viên hợp lệ là bảng tên được xác nhận bởi Bên Cho Thuê.
- 2.4 Bên Thuê và nhân viên của mình phải có thái độ cư xử lịch sự, văn minh với khách hàng và đồng nghiệp; không tụ tập, đùa giỡn, ngủ trong giờ làm việc thuộc Khu Vực Thuê.
- 2.5 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép nấu ăn trong Khu Vực Thuê trừ trường hợp được quy định trong Hợp Đồng Thuê.
- 2.6 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép thấp nhang trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Hành vi cúng kiếng gây hỏa hoạn phải chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật.
- 2.7 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép tiến hành bất kỳ hoạt động chính trị và tôn giáo nào trong Khu Vực Thuê nói riêng và trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart nói chung.
- 2.8 Bên Cho Thuê có thể yêu cầu Bên Thuê thay đổi nhân viên đã hơn hai lần bị cảnh cáo vì không tuân theo Hợp Đồng Thuê hoặc các điều khoản nêu trong Phụ lục này.
- 2.9 Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm tham dự đầy đủ các buổi tập huấn về PCCC và diễn tập phòng cháy khẩn cấp của Tòa nhà hoặc Bên Cho thuê tổ chức.
- 2.10 Bên Cho Thuê có thể thiết lập và ban hành nội quy về Bãi Đậu Xe của mình. Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm tuân thủ theo các quy định và đậu xe tại vị trí do Bên Cho Thuê chỉ định.

3 TIẾP THỊ

- 3.1 Bên Thuê có trách nhiệm hoàn toàn về việc tiếp thị và quảng bá kinh doanh của riêng mình. Bên Thuê không được thuyết trình hoặc cho phép diễn thuyết tại hoặc gần Khu Vực Thuê nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

- 3.2 Về âm nhạc tại gian hàng, Bên Thuê không được phát 'nhạc nền ồn ào' trong Khu Vực Thuê của mình, trong tất cả trường hợp khác cần có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 3.3 Bên Thuê tuyệt đối không được bán hàng bằng micro hoặc chào kéo khách trên lối đi chung trừ trường hợp được phép của Bên Cho Thuê. Bên Thuê không được phép tiếp thị và mời gọi khách hàng bên ngoài bán kính 01 (một) mét tính từ Khu Vực Thuê.
- 3.4 Bên Thuê tuyệt đối không được phân phát tờ rơi trong TTTM/Siêu thị Co.opmart và trong các bãi đỗ xe của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Không được dán bất kỳ tờ quảng cáo nào trên kính, tường hoặc cột của TTTM/Siêu Thị Co.opmart trừ khi có sự cho phép của Bên cho thuê (hoặc người được ủy quyền của Bên Cho Thuê).
- 3.5 Bên Thuê không được phép gây tiếng ồn quá mức làm phiền đến các gian hàng bên cạnh cũng như khách hàng.

4 THI CÔNG GIAN HÀNG

- 4.1 Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký danh sách nhân viên thi công với Bên Cho Thuê và cung cấp các bản sao giấy Chứng Minh Nhân Dân đính kèm trước khi nhận mặt bằng và thi công tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 4.2 Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo nhân viên thi công phải tuân thủ các chính sách về an toàn lao động, đồng thời mua hợp đồng bảo hiểm để bảo hiểm các rủi ro cũng như trách nhiệm dân sự của Bên Thuê trong suốt quá trình thi công gian hàng.
- 4.3 Nghiêm cấm việc làm hư hại, mất mát các trang thiết bị đã gắn đặt trong phạm vi TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Mọi trường hợp làm hư hại, mất mát thì Bên Thuê hay người có lỗi phải bồi thường hoặc sửa chữa lại; nghiêm cấm việc đổ các chất thải (vôi, sơn,...) qua hệ thống thoát nước hay những khu vực công cộng khác; phải giữ gìn trật tự công cộng; không xả rác bừa bãi, không tạo khói, bụi quá mức, luôn ý thức giữ gìn vệ sinh chung; không hút thuốc lá hay ăn uống tại nơi làm việc, ngoại trừ khu vực được Bên Cho Thuê thông báo cho phép.
- 4.4 Trong trường hợp Bên Thuê thi công gian hàng tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart đã đi vào hoạt động, Bên Thuê phải vận chuyển trang thiết bị và vật tư xây dựng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart và theo sự hướng dẫn của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê tiến hành thi công gian hàng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart phải có sự đồng ý của Bên Cho Thuê (hoặc người được Bên Cho Thuê ủy quyền).
- 4.5 Bên Thuê thực hiện thi công gian hàng trong phần diện tích Khu Vực Thuê. Trường hợp công việc này cần sử dụng hành lang, lối đi chung hoặc khoảng không gian nào khác thì phải được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản.

5 VỆ SINH - XỬ LÝ CHẤT THẢI

- 5.1 Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo vệ sinh trong Khu Vực Thuê của gian hàng trong giờ hoạt động (vệ sinh nước thải, rác thải theo hướng dẫn và quy định của Bên Cho Thuê).
- 5.2 Đối với chất thải rắn của gian hàng, Bên Thuê phải tuân thủ các quy định về phân loại rác thải tại nguồn (vô cơ, hữu cơ) theo hướng dẫn của từng siêu thị.
- 5.3 Đối với chất thải được cơ quan chức năng có thẩm quyền phân loại là chất thải nguy hại thì Bên Thuê, bằng chi phí của mình, có trách nhiệm thuê nhà thầu có chức năng xử lý chất thải độc hại chuyên nghiệp để xử lý theo đúng quy định của Nhà nước.

- 5.4 Bên Thuê có trách nhiệm thu gom rác thải trong ngày và để trong gian hàng của mình cho đến hết giờ làm việc. Sau đó, Bên Thuê chuyển rác thải tới khu vực dành riêng và cho vào thùng rác đã được phân loại.
- 5.5 Đối với gian hàng có lượng rác thải hàng ngày lớn (vd: ẩm thực, v.v.), Bên Thuê có trách nhiệm, bằng chi phí của mình, thuê đơn vị liên quan đô thị môi trường để xử lý.
- 5.6 Bên Thuê không được phép sử dụng cầu thang chung hoặc thang máy trong giờ làm việc để chuyển rác thải.
- 5.7 Không sử dụng bồn rửa trong nhà vệ sinh để rửa các dụng cụ chứa đựng thức ăn.
- 5.8 Tham gia tổng vệ sinh tại Khu Vực Thuê và hành lang khi TTTM/Siêu thị Co.opmart phát động.

6 VĂN CHUYỀN TRONG TTTM/SIÊU THỊ

- 6.1 Bên Thuê được phép giao nhận hàng trong giờ mở cửa của TTTM/Siêu thị Co.opmart theo sự hướng dẫn của nhân viên bảo vệ Bên Cho Thuê.
- 6.2 Bên Thuê không được phép đóng và dỡ hàng ở ngoài Khu Vực Thuê. Bên Thuê không được phép để hàng hóa ở khu vực công cộng của TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.3 Bên Thuê phải sử dụng xe có bánh xe bằng cao su để vận chuyển hàng hóa trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.4 Bên Thuê phải có trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại gây ra cho Khu Vực Chung của TTTM/Siêu Thị Co.opmart trong quá trình giao nhận hàng hóa.

7 SỬ DỤNG TRANG THIẾT BỊ TRONG TTTM/SIÊU THỊ

- 7.1 Bên Cho Thuê có thể đưa ra bất kỳ nội quy nào về việc sử dụng thang máy/thang cuốn/thang hành khách tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart và Bên thuê phải luôn luôn chấp hành các nội quy này.
- 7.2 Ngoại trừ những hạng mục đã được hai bên thống nhất, Bên Thuê không được phép tự lắp thêm bất kỳ trang thiết bị nào gây ảnh hưởng đến hiện trạng xây dựng chung của tòa nhà và gian hàng như điện, điện lạnh, hút mùi, khói, hệ thống nước, nước thải, v.v.. nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

8 PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY (PCCC)

- 8.1 Bên Thuê có trách nhiệm tuân thủ theo các quy định về PCCC và ký Bản Cam Kết về an toàn PCCC tại gian hàng, gửi cho Bên Cho Thuê để xuất trình khi cơ quan chức năng về PCCC yêu cầu.
- 8.2 Đối với các gian hàng ẩm thực có chế biến tại chỗ, Bên Thuê và nhân viên của mình phải đảm bảo nguồn cháy của các thiết bị chế biến đã được khóa hoàn toàn (tắt bếp, khóa gas, rút điện, v.v..) và được Bảo vệ TTTM/Siêu thị Co.opmart kiểm tra, xác nhận bằng cách ký nhận trên Sổ bản giao trước khi đóng cửa và niêm phong gian hàng vào cuối mỗi ngày.

9 HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM:

Trong trường hợp có vi phạm của Bên Thuê và/hoặc người của Bên Thuê (nhân viên, người giúp việc, đại lý, nhà cung cấp v.v..) trong Khu Vực Thuê và TTTM/Siêu Thị Co.opmart, tùy theo mức độ vi phạm, Bên Cho Thuê sẽ tiến hành các biện pháp cảnh cáo hoặc chấm dứt hợp đồng hoặc chuyển cho cơ quan chức năng xử lý theo quy định của Pháp luật.

Phụ lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.



Bùi Thanh Nguyên

PHỤ LỤC B: ĐIỀU KHOẢN THƯƠNG MẠI

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2024/HDTMB/BH ngày 13/08/2024
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN
HÒA và CÔNG TY TNHH JOLLIBEE VIỆT NAM

Hai bên thỏa thuận các Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng như sau:

ĐIỀU 1. MÔ TẢ KHU VỰC THUÊ

Khu Vực Thuê có chi tiết như sau:

- Diện tích Khu Vực Thuê: 188,5 m² (Bằng chữ: Một trăm tám mươi tám phẩy năm mét vuông)
- Vị trí Khu Vực Thuê: GF-03, Tầng trệt như tại Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê đính kèm.
- Tại CO.OPMART BIÊN HÒA, địa chỉ: Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến, Thành Phố Biên Hòa, Đồng Nai.

ĐIỀU 2. HÀNG HÓA DỊCH VỤ

- Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê để kinh doanh ("Mục Đích Thuê"):

STT	Hàng hóa/ Dịch vụ	Xuất xứ/ Ghi chú
1	Kinh doanh cửa hàng thức ăn nhanh mang thương hiệu Jollibee thuộc Công ty TNHH Jollibee Việt Nam	

- Để tránh nhầm lẫn, không phụ thuộc vào ngành nghề kinh doanh mà Bên Thuê đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Thuê cam kết chỉ kinh doanh các hàng hóa/dịch vụ đã thống nhất tại Khoản 1 Điều này.

ĐIỀU 3. BÀN GIAO KHU VỰC THUÊ

- Bên Cho Thuê bàn giao mặt bằng cho Bên Thuê từ "Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê": 01/09/2024.
- Bên Cho Thuê chỉ bàn giao Khu Vực Thuê khi tất cả các yếu tố sau được thực hiện:
 - Hợp đồng này đã được ký kết bởi Bên Cho Thuê và Bên Thuê; và
 - Bên Thuê đã hoàn tất nghĩa vụ nộp Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Hợp Đồng này; và
 - Bản vẽ thiết kế được duyệt thống nhất bởi Bên Cho Thuê; và
 - Bên Thuê đã thực hiện nghĩa vụ bảo hiểm và cung cấp đầy đủ hồ sơ bảo hiểm cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (nếu có).
- Thời Hạn Thi Công Gian Hàng: 0 (Không) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê.

ĐIỀU 4. THỜI HẠN THUÊ & TIỀN THUÊ

1. Bất kể việc Bên Thuê có hoàn tất việc thi công gian hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Phụ Lục này hay không (cho dù bất cứ vì lý do gì), Bên Thuê phải trả Tiền Thuê kể từ "Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê": 01/09/2024. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Tiền Thuê kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê.
2. Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê trong thời hạn ("Thời Hạn Thuê"): từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến ngày 31/08/2026.
3. Tiền Thuê hàng tháng (đã bao gồm: giá thuê mặt bằng, phí vệ sinh, ANTT chung.):

Năm	Đơn giá của tiền thuê đảm bảo tối thiểu (VNĐ/m2/tháng)	Diện tích (m2)	Tiền thuê hàng tháng (tùy thuộc vào khoản nào cao hơn)	
			Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu (VNĐ/tháng)	Tiền Thuê Theo Doanh Thu (VNĐ/tháng)
GF-03	A	B	$C = A \times B$	D
Năm thứ 1 (từ 01/09/2024 đến 31/08/2025)	495.825	188,5	93.463.013 (Bằng chữ: Chín mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi ba ngàn mười ba đồng)	8% (Bằng chữ: Tám phần trăm) nhân với Tổng Doanh Thu Bán Hàng Trước Thuế
Năm thứ 2 (từ 01/09/2025 đến 31/08/2026)	495.825	188,5	93.463.013 (Bằng chữ: Chín mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi ba ngàn mười ba đồng)	8% (Bằng chữ: Tám phần trăm) nhân với Tổng Doanh Thu Bán Hàng Trước Thuế

Tiền Thuê nói trên chưa bao gồm: điện lạnh trung tâm, điện chiếu sáng trung tâm, điện sử dụng riêng tại gian hàng, thuế GTGT và các chi phí khác

ĐIỀU 5. CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÁC BÊN THUÊ PHẢI TRẢ

1. Đơn giá tiền điện được áp dụng cho việc sử dụng điện của Bên Thuê (chưa bao gồm VAT) là: 4.250 VNĐ/KWh (Bằng chữ: Bốn ngàn hai trăm năm mươi đồng).
2. Chi phí điện lạnh trung tâm hàng tháng (chưa bao gồm):
 - Năm thứ 1 (từ 01/09/2024 đến 31/08/2025): $106.652 \text{ VNĐ/m2/tháng} \times 188,5\text{m}^2 = 20.103.902 \text{ VNĐ/tháng}$. (Bằng chữ: Hai mươi triệu một trăm lẻ ba ngàn chín trăm lẻ hai đồng)



- Năm thứ 2 (từ 01/09/2025 đến 31/08/2026): 109.852 VND/m²/tháng x 188,5m² = 20.707.102 VND/tháng. (Bằng chữ: Hai mươi triệu bảy trăm lẻ bảy ngàn một trăm lẻ hai đồng)

ĐIỀU 6. TIỀN ĐẶT CỌC

Tiền đặt cọc là 308.428.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm lẻ tám triệu bốn trăm hai mươi tám ngàn đồng). Bên Thuê phải nộp số Tiền Đặt Cọc này cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày hai bên ký Hợp Đồng.

ĐIỀU 7. BẢO HIỂM TRÁCH NHIỆM CÔNG CỘNG

Như quy định tại mục (ii) điểm b khoản 6 Điều 10 Hợp Đồng, mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu của Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng mà Bên Thuê phải mua là: 22.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ đồng) cho một vụ tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất.

ĐIỀU 8. THANH TOÁN

Mọi khoản tiền Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê phải được chuyển vào tài khoản sau:

Tên tài khoản: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Tài khoản số: 0121000729582

Tại Ngân hàng: Vietcombank Chi nhánh: Đồng Nai

ĐIỀU 9. THÔNG TIN LIÊN LẠC

Mọi thông tin hai bên gửi cho nhau đều được làm thành văn bản và được trao tận tay tại Khu Vực Thuê và/hoặc gửi qua đường bưu điện cho bên kia theo các địa chỉ sau:

– Đối với Bên Cho Thuê:

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Trụ sở chính : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến, Thành Phố Biên Hòa, Đồng Nai

Điện thoại : 0251 339 4998 Fax: 0251 339 4998

Đại diện bởi : BÙI THANH NGUYỄN

Chức vụ : Giám Đốc

– Đối với Bên Thuê:

CÔNG TY TNHH JOLLIBEE VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 26, Tòa nhà CH Tower, số 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 028 3930 9168

Đại diện bởi : LÂM HỒNG NGUYỄN

Chức vụ : Tổng Giám đốc

ĐIỀU 10. PHƯƠNG THỨC THU TIỀN TẠI KHU VỰC THUẾ

1. Bên Thuê, bằng chỉ phí của mình, có trách nhiệm cử nhân viên bán hàng hóa/dịch vụ và thu tiền bán hàng tại Khu Vực Thuế thông qua hệ thống quản lý doanh thu bán hàng (hoặc máy tính tiền).
2. Đồng thời, Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo hệ thống quản lý doanh thu bán hàng (hoặc máy tính tiền) luôn hoạt động ở điều kiện tốt nhất và được bảo trì bảo dưỡng định kỳ nhằm đảm bảo dữ liệu luôn được thực hiện và lưu trữ ở điều kiện tốt nhất.

ĐIỀU 11. PHƯƠNG THỨC GHI NHẬN & BÁO CÁO DOANH THU

1. Doanh thu bán hàng được ghi nhận dựa trên nguyên tắc sau:

(i) Doanh thu của một giao dịch được ghi nhận tại thời điểm phát sinh giao dịch.

(ii) Doanh thu bán hàng của một tháng là tổng doanh số thu được hàng tháng trong Tháng Kinh Doanh do việc bán hàng hóa và/hoặc cung cấp dịch vụ của Bên Thuê tại TTTM/Siêu thị Co.opmart bao gồm nhưng không giới hạn bằng tiền mặt, chuyển khoản ngân hàng, thẻ ngân hàng, ví điện tử, phiếu quà tặng (voucher), phiếu quà tặng điện tử (e-voucher) của tháng đó.

2. Từ ngày 1 đến ngày 3 đầu mỗi tháng, Bên Thuê phải gửi báo cáo doanh thu hàng tháng của tháng liền kề trước đó "Bản Ghi Nhận Doanh Thu Hàng Tháng", xác định cụ thể khoản Tổng Doanh Thu Bán Hàng Trước Thuế trong tháng, Tiền Thuế Theo Doanh Thu và khoản tiền thuế bổ sung chênh lệch giữa Tiền Thuế Đảm Bảo Tối Thiểu và Tiền Thuế Theo Doanh Thu mà Bên Thuê phải thanh toán bổ sung cho Bên Cho Thuê. Đồng thời, Bên Thuê cũng thực hiện việc đối chiếu và ghi nhận công nợ khác phát sinh trong tháng giữa hai bên.

Để làm rõ, trong trường hợp ngày gửi Bản Ghi Nhận Doanh Thu Hàng Tháng rơi vào thứ bảy, chủ nhật thì ngày gửi báo cáo được gửi vào ngày làm việc tiếp theo.

3. Bên Thuê có trách nhiệm báo cáo doanh thu định kỳ hàng tháng cho Bên Cho Thuê. Việc Bên Thuê không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc nộp báo cáo doanh thu bán hàng theo quy định sẽ được xem như là hành vi vi phạm Hợp Đồng.
4. Bên Cho Thuê có quyền kiểm tra doanh thu bán hàng vào bất kỳ thời điểm nào sau khi Bên Cho Thuê đã gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê trước ít nhất 01 ngày. Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp báo cáo doanh thu cho Bên Cho Thuê theo đúng yêu cầu.

ĐIỀU 12. XỬ LÝ VI PHẠM LIÊN QUAN BÁO CÁO DOANH THU

1. Trường hợp Bên Cho Thuê nhận thấy Bên Thuê vi phạm liên quan đến báo cáo doanh thu bao gồm nhưng không giới hạn trong báo cáo không đầy đủ, chính xác, nhân viên của Bên Thuê có dấu hiệu gian lận về doanh thu, ảnh hưởng đến Bên Cho Thuê thì, tùy

theo mức độ vi phạm, Bên Cho Thuê có cơ sở pháp lý thực hiện một hoặc nhiều các quyền sau đây:

- (a) Yêu cầu Bên Thuê thay thế ngay lập tức nhân sự liên quan để đảm bảo không xảy ra lỗi do vô ý hoặc cố ý;
- (b) Chỉ định quyền chỉ định một công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xem xét, đánh giá doanh thu/ doanh số bán hàng của Bên Thuê để kiểm toán về doanh số. Chi phí kiểm toán sẽ do Bên Thuê chi trả nếu kết quả của Công ty kiểm toán xác nhận Bên Thuê đã báo cáo sai doanh thu. Ngược lại, nếu kết quả của công ty kiểm toán xác nhận Bên Thuê đã báo cáo doanh thu đúng, chi phí kiểm toán do Bên Cho Thuê chi trả;
- (c) Chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn, không hoàn trả Tiền Đặt Cọc và không phải hoàn trả cũng như không phải bồi thường bất kỳ khoản tiền nào (bao gồm nhưng không giới

hạn Tổng Tiền Thuế đã thanh toán trước, v.v.) cho Bên Thuế. Bên Thuế có trách nhiệm hoàn trả lại Khu Vực Thuế cho Bên Cho Thuế đúng theo quy định tại Hợp Đồng Thuế này như xử lý trường hợp Bên Thuế vi phạm Hợp Đồng.

- (d) Không phụ thuộc vào các quy định tại Hợp Đồng Thuê này, Bên Thuê cam kết nếu Bên Cho Thuê có đầy đủ bằng chứng (kết quả kiểm toán của công ty kiểm toán hoặc các bằng chứng khác mà Bên Cho Thuê thu thập được) xác nhận rằng Bên Thuê có hành vi gian lận trong việc báo cáo doanh thu hàng tháng, Bên Thuê sẽ bị phạt một khoản tiền tương đương với phần doanh thu gian lận.

Phụ Lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp Đồng.





 Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Colson Mart Biên Hòa

 HƯỚNG DẪN CHO THUÊ

 17, ĐƯỜNG LỘNH

 3, ĐƯỜNG MỸ

 Bùi Thanh Nguyễn

PHỤ LỤC C: ĐIỀU KHOẢN KỸ THUẬT
 của Hợp Đồng Thuê Một Tầng số 03/2024/HDTMB/BH ngày 13/08/2024
 giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ COOPMART BIÊN
 HÒA và CÔNG TY TNHH JOLLIBEE VIỆT NAM
 (GIAN HÀNG JOLLIBEE, VỊ TRÍ GF-03, CO.OPMART BIÊN HÒA)

A. TRÁCH NHIỆM ĐẦU TƯ CỦA MỖI BÊN

	BÊN CHO THUÊ THỰC HIỆN (Bảng chi phí của mình)	BÊN THUÊ THỰC HIỆN (Bảng chi phí của mình)
SÀN	➢ Sàn bê tông thô: cân phẳng, không lát gạch.	➢ Lập thiết kế cải tạo, phương án thi công cụ thể. ➢ Bên Thuê thực hiện thi công theo đúng nội dung Bên Cho Thuê duyệt.
VÁCH	➢ Tường bán giao thô: tô trát, bả matit, cân phẳng, không sơn nước. ➢ Vách kính cường lực khung nhôm. ➢ Một tiền bên trong sảnh thương mại: không gian mở, không có vách.	
TRẦN-ĐÈN	➢ Trần bán giao thô: Không đóng trần. Không lắp đèn.	
NỘI THẤT KHU VỰC THUÊ	➢ Mặt bằng trống.	
ĐIỆN	➢ Vị trí cấp nguồn điện: tại phòng kỹ thuật tầng trệt. ➢ Bên Cho Thuê cấp nguồn theo công suất 3 pha- 150A.	➢ Đầu nối nguồn, bổ sung hệ thống điện theo thiết kế được Bên Cho Thuê duyệt.
NƯỚC CẤP	➢ Vị trí cấp nước: theo hiện trạng tại khu vực thuê. ➢ Quy cách đường ống: Phi 32mm.	➢ Đầu nối nguồn, bổ sung hệ thống cấp/ thoát nước theo thiết kế được Bên Cho Thuê duyệt. ➢ Thiết kế hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt.
NƯỚC THOÁT	➢ Vị trí thoát nước: theo hiện trạng tại khu vực thuê. ➢ Quy cách đường ống: Phi 114mm.	➢ Nước thải phải qua hệ thống lọc mỡ của Bên Thuê trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của tòa nhà. ➢ Đảm bảo tuân thủ các quy định vệ sinh an toàn (vị trí bồn lọc mỡ phải thường xuyên vệ sinh không để tắc nghẽn cục bộ) của Bên Cho Thuê.
ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ	➢ Đầu tư, lắp đặt, vận hành hệ thống ĐHKK trung tâm. ➢ Điện lạnh chung. ➢ Bên Cho Thuê đảm bảo nhiệt độ trong khu vực gian hàng là $26 \pm 2^{\circ}\text{C}$ đối với	➢ Lập thiết kế cải tạo, phương án thi công cụ thể. ➢ Bên Thuê thực hiện thi công theo đúng nội dung Bên Cho Thuê duyệt.

	mặt bằng trống. Đối với gian hàng sau khi hoàn thiện nhiệt độ này chỉ đảm bảo tại khu vực sảnh ngôi không bị che chắn, trong khu vực bếp chế biến nhiệt độ sẽ không đảm bảo do việc ngăn vách, hoạt động của bếp và công suất hút mùi/cấp gió tươi... của gian hàng.	➢ Bên Thuê được phép bố trí thêm các miệng gió cấp hên trong Khu Vực Thuê phù hợp với nhu cầu hoạt động (Tùy theo điều kiện thiết bị thực tế có sẵn). ➢ Việc tách ống, bổ sung miệng gió chỉ được thực hiện trên ống mềm hiện hữu. Không được bổ sung trên ống chính.
PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	➢ Đảm bảo hệ thống PCCC hiện trạng (gồm thiết bị báo cháy, hệ thống chữa cháy tự động sprinkler, v.v...) theo thiết kế và tiêu chuẩn Co.opmart.	➢ Xin phép cải tạo và thẩm duyệt hệ thống PCCC tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng qui định PCCC địa phương. ➢ Thiết kế và thi công đảm bảo theo yêu cầu của hồ sơ xin phép do cơ quan PCCC phê duyệt. ➢ Bên Cho Thuê có quyền kiểm tra giám sát việc cải tạo thực hiện theo hồ sơ xin phép PCCC...
HÚT MÙI/ HÚT KHÓI	➢ Vị trí mở Louver hút mùi và cấp gió tươi: Báo Trì ST cập nhật (ghi chú trên mặt bằng).	➢ Lập thiết kế cải tạo, phương án thi công cụ thể. ➢ Bên Thuê thực hiện thi công theo đúng nội dung Bên Cho Thuê duyệt
VỊ TRÍ LẮP ĐẶT GIÀN NÓNG	➢ Bên Cho Thuê chỉ định vị trí đặt giàn nóng cho hệ thống kho đông của Bên Thuê.	

Trong trường hợp Bên Thuê muốn điều chỉnh hoặc thay đổi bất kỳ hạng mục nào nêu trên tại Khu Vực Thuê so với bản vẽ được duyệt (hoặc hiện trạng) thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê tự chịu các chi phí liên quan đến những thay đổi này.

B. TRÁCH NHIỆM HOÀN TẤT CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN THI CÔNG, XÂY DỰNG GIÀN HÀNG

STT	Hạng mục	Bên Cho Thuê (bảng chi phí của mình)	Bên Thuê (bảng chi phí của mình)	Ghi chú
1	Nộp Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê kiểm tra, phê duyệt		x	
2	Kiểm tra, phê duyệt Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê do Bên Thuê cung cấp	x		
3	Xin giấy phép cải tạo xây dựng của gian hàng tại Khu Vực Thuê được sở ban ngành địa phương duyệt theo quy định của pháp luật		x	
4	Xin giấy phép thẩm duyệt cải tạo hệ thống PCCC chi tiết của gian hàng bên		x	

trong Khu Vực Thuê theo quy định của pháp luật			
--	--	--	--



LÂM HỒNG NGUYỄN



Bùi Thanh Nguyễn



PHỤ LỤC D: HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA BÊN THUÊ

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng 03/2024/HDTMB/BH ngày 13/08/2024
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA
và CÔNG TY TNHH JOLLIBEE VIỆT NAM

Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Thuê đã xuất trình các giấy tờ pháp lý dưới đây:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp	X		

Sau khi ký Hợp Đồng, Bên thuê đã cập nhật các giấy tờ pháp lý để hoạt động tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart sau:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh tại TTTM/Siêu thị Co.opmart			
2	Giấy Chứng Nhận An Toàn Vệ Sinh Thực Phẩm			
3	Giấy tờ pháp lý liên quan khác			



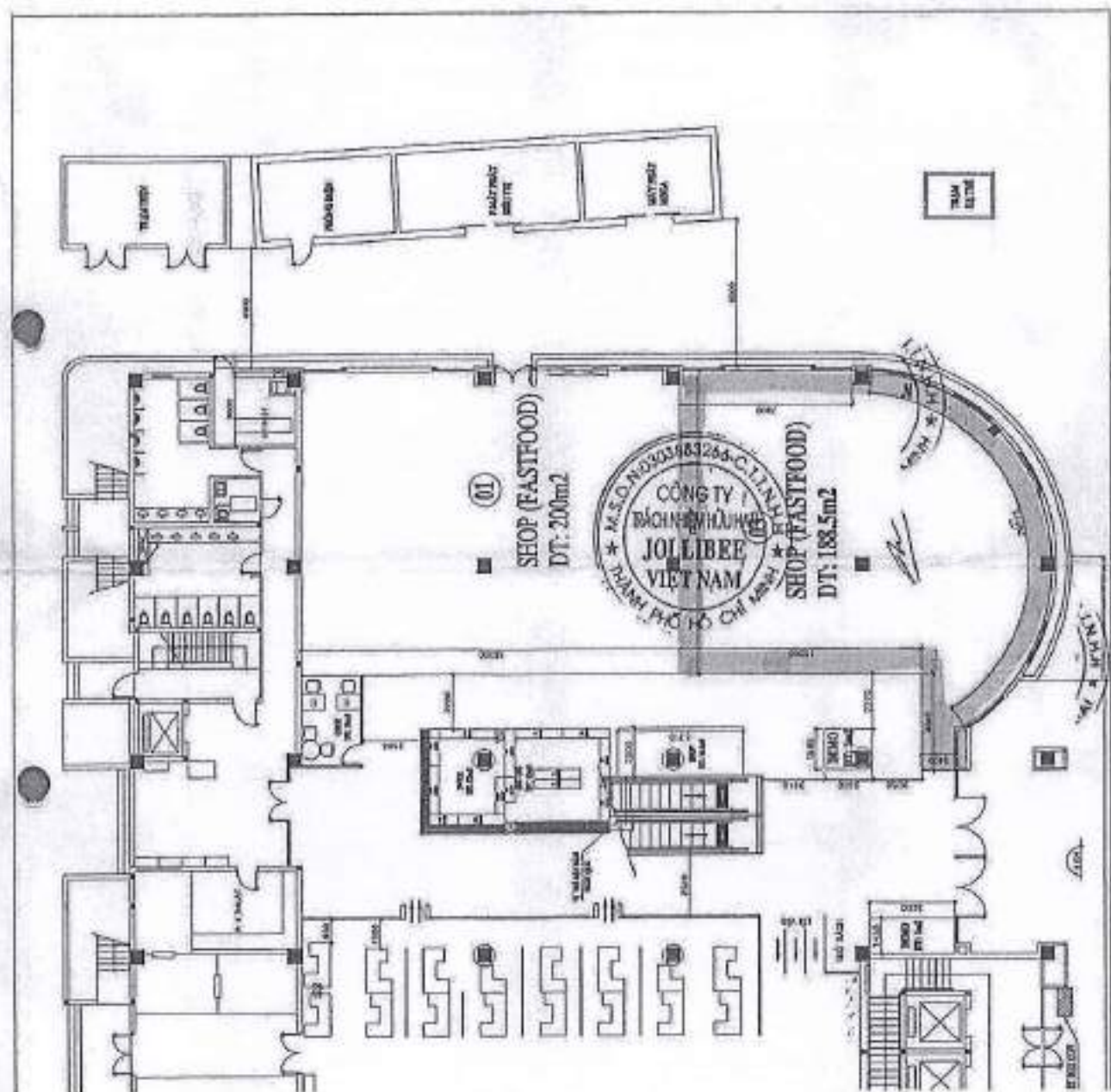
LÂM HỒNG NGUYỄN



Bùi Thanh Nguyên

TY
HỮU
BÊI
JAM
A/C

22/8/2024



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

TẠI SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Số: 01/2023/HĐTMB/BH

- Căn cứ vào các Luật và quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam;
- Căn cứ vào khả năng, nhu cầu và thỏa thuận của hai bên;

Hôm nay, ngày 08/03/2023 tại văn phòng CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Địa chỉ : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

Điện thoại : 0251 339 4998

Fax: 0251 339 4997

Tài khoản số : 0121000729582 Mở tại Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Đồng Nai

Mã số thuế : 3600753610

Giấy CN ĐKKD số : 3600753610 do Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/10/2004

Đại diện bởi : **HOÀNG LONG**

Chức vụ: Giám đốc khu vực

BÊN THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐỒNG

Địa chỉ : 63/16 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Điện thoại : 028 6650 6363

Fax: Email:

ewind.aero@gmail.com

Tài khoản số : -- Mở tại Ngân hàng Chi nhánh

Mã số thuế : 0313222353

Giấy CN ĐKKD số : 0313222353 do Sở KH và ĐT TP.HCM cấp ngày 21/04/2015

Đại diện bởi : **LÊ HỒNG QUANG**

Chức vụ : Giám Đốc

Sau khi bàn bạc và thảo luận, hai bên thống nhất ký kết Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (dưới đây gọi là "Hợp Đồng") và các Phụ Lục Hợp Đồng đính kèm với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

“TTTM/Siêu thị Co.opmart”: là diện tích khu vực bao gồm siêu thị tự chọn và các gian hàng bán lẻ và dịch vụ, diện tích chung, diện tích riêng tại các tầng của TTTM/Siêu thị Co.opmart tại địa chỉ nói trên.

“Khu Vực Thuê”: là một phần mặt bằng của TTTM/Siêu thị Co.opmart như được mô tả tại Điều 1 Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại. Bên Thuê được quyền thi công gian hàng bán lẻ tại Khu Vực Thuê theo ngành nghề kinh doanh hợp pháp của mình theo các điều kiện và điều khoản thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định pháp luật.

“Khu Vực Chung”: là các khu vực mà Bên Cho Thuê cung cấp cho việc sử dụng chung (thể hiện bằng văn bản của Bên Cho Thuê), bao gồm nhưng không giới hạn trong khu đậu xe ô tô, xe máy, lối đi bộ, lối ra vào, hành lang, sảnh chung, cầu thang, cầu thang cuốn, thang máy, nhà vệ sinh. Khu Vực Chung có thể được thay đổi bởi quyết định bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

“Chấm Dứt Hợp Đồng”: nghĩa là mọi điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ hết hiệu lực kể từ thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng. Tuy nhiên, các nghĩa vụ còn tồn đọng từ Hợp Đồng và được phát sinh trước thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng sẽ vẫn có giá trị cho đến khi các bên thực hiện xong các nghĩa vụ này.

“Ngày Hết Hạn Hợp Đồng”: là ngày cuối cùng Bên Thuê được quyền kinh doanh tại Khu Vực Thuê do hết Thời Hạn Thuê.

“Sự Kiện Bất Khả Kháng”: là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép và được mô tả chi tiết tại Điều 13 của Hợp Đồng.

“Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê”: như quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại.

“Tài Sản Của Bên Thuê” được hiểu là toàn bộ tài sản tại Khu Vực Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đồ đạc, vật dụng, bảng hiệu, thiết bị và hàng hóa mà Bên Thuê sở hữu hoặc thuê hoặc mượn.

Thời gian áp dụng trong Hợp Đồng được tính theo dương lịch.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

1. Bên Cho Thuê cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê Khu Vực Thuê theo các điều khoản và điều kiện quy định dưới đây của Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm bao gồm:

- Phụ Lục A – Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê Của TTTM/Siêu thị Co.opmart
- Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại
- Phụ Lục C – Điều Khoản Kỹ Thuật (nếu có)
- Phụ Lục D – Hồ sơ pháp lý
- Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê
- Các Phụ Lục khác nếu có.

7. Hợp Đồng này được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản, và có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN THUÊ



Lê Hồng Quang



Hoàng Long



PHỤ LỤC A: QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG KHU CHO THUÊ TTTM/SIÊU THỊ CO.OPMART

**của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 01/2023/HDTMB/BH ngày 08/03/2023
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART
BIÊN HÒA và CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐÔNG**

Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng và bao gồm những quy định nhằm quản lý và chỉ phối các hoạt động của Bên Thuê trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Nếu Bên Thuê vi phạm những quy định này mặc dù Bên Cho Thuê đã có thông báo cảnh cáo bằng văn bản thì Bên Thuê sẽ bị coi như vi phạm Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng.

Tùy từng thời điểm, do nhu cầu quản lý hoặc theo yêu cầu của bên thứ ba có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ tòa nhà, công ty quản lý, vận hành tòa nhà do chủ tòa nhà chỉ định, Bên Cho Thuê có quyền sửa đổi, bổ sung, đình chỉ hoặc hủy bỏ bất kì quy định nào dưới đây. Quy định về hoạt động khu cho thuê TTTM/Siêu thị Co.opmart mặc nhiên có hiệu lực sau 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo về việc thay đổi.

1 VẬN HÀNH GIAN HÀNG

1.1 Giờ hoạt động:

Hoạt động kinh doanh của Bên Thuê phải tuân theo giờ mở cửa và đóng cửa TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart thông thường sẽ bắt đầu từ 8:00 sáng đến 10:00 tối từ Thứ Hai đến Chủ Nhật. Tuy nhiên, giờ hoạt động cụ thể tại từng TTTM/Siêu Thị Co.opmart cụ thể sẽ được Bên Cho Thuê thông báo đến Bên Thuê.

Đối với ngày lễ hoặc những sự kiện đặc biệt, giờ mở cửa có thể thay đổi. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ ra thông báo bằng văn bản đến cho Bên Thuê và Bên Thuê được yêu cầu phải tuân thủ để đảm bảo thời gian hoạt động đồng nhất với TTTM/Siêu Thị Co.opmart.

1.2 Liên hệ:

Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê thông tin của ít nhất 01 người làm đầu mỗi liên hệ (bao gồm họ tên, địa chỉ, số điện thoại di động có thể liên hệ suốt 24 giờ) để Bên Cho Thuê sử dụng trong trường hợp khẩn cấp.

Bên Cho Thuê sẽ đảm nhiệm thay công việc của Bên Thuê và Bên Thuê phải thanh toán chi phí cho Bên Cho Thuê (nếu có) trong trường hợp Bên Cho Thuê không liên lạc được với Bên Thuê về việc an ninh gian hàng.

1.3 Niêm phong gian hàng:

Bảo vệ thuộc Bên Cho Thuê sẽ nhận tem niêm phong dựa trên số lượng tem niêm phong tại từng gian hàng, sẽ có sự kiểm tra, xác nhận giữa Bên Thuê (đại diện nhân viên bán hàng) và Bên Cho Thuê (đại diện bảo vệ) sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Bảo vệ của Bên Cho Thuê sẽ bàn giao ngược lại cho Bên Thuê (đại diện nhân viên bán hàng) vào đầu giờ hoạt động của ngày hôm sau. Sự kiểm tra, xác nhận giữa hai bên sẽ được thể hiện qua sổ ghi chép hằng ngày.



Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm trên số lượng tem niêm phong còn nguyên vẹn như khi nhận bàn giao và bàn giao vào đầu giờ hoạt động của ngày hôm sau; không chịu trách nhiệm về số lượng hàng hóa nằm bên trong gian hàng khi số lượng tem niêm phong gian hàng vẫn còn nguyên vẹn.

Trường hợp tem niêm phong không còn nguyên vẹn khi bàn giao cho Bên Cho Thuê, hai bên tiến hành kiểm tra thực tế, nếu có xảy ra mất mát hàng hóa hai bên sẽ xác định rõ trách nhiệm của mỗi bên.

Trường hợp Bên Thuê không bàn giao niêm phong mà rời khỏi TTTM/Siêu Thị Co.opmart, thì bất cứ trường hợp xảy ra mất mát hàng hóa tại gian hàng của mình, Bên Cho Thuê hoàn toàn không chịu trách nhiệm.

- 1.4 Ngoài giờ hoạt động nêu trên, Bên Thuê chỉ được phép vào TTTM/Siêu Thị Co.opmart khi có sự đồng ý của Bên Cho Thuê.
- 1.5 Bên Cho Thuê đảm bảo an ninh 24/24 giờ cho tòa nhà của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với tài sản và kho hàng của Bên Thuê. Bên Thuê phải có trách nhiệm mua bảo hiểm cho tài sản của mình.

2 QUẢN LÝ NHÂN VIÊN

- 2.1 Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký bằng văn bản với Bên Cho Thuê về những nhân viên làm việc tại gian hàng của mình. Thông tin cần cung cấp gồm có họ và tên, lý lịch trích ngang (theo mẫu) kèm theo bản sao giấy Chứng Minh Nhân Dân của mỗi người. Bên Thuê và nhân viên của mình hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi hành vi của mình trong quá trình hoạt động và làm việc tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 2.2 Những nhân sự không được đăng ký là nhân viên của gian hàng sẽ không được phép ra vào hoặc tụ tập tại Khu Vực Thuê.
- 2.3 Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp bảng tên cho nhân viên của mình tại gian hàng và đảm bảo nhân viên phải đeo bảng tên trong suốt thời gian làm việc. Bảng tên nhân viên hợp lệ là bảng tên được xác nhận bởi Bên Cho Thuê.
- 2.4 Bên Thuê và nhân viên của mình phải có thái độ cư xử lịch sự, văn minh với khách hàng và đồng nghiệp; không tụ tập, đùa giỡn, ngủ trong giờ làm việc thuộc Khu Vực Thuê.
- 2.5 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép nấu ăn trong Khu Vực Thuê trừ trường hợp được quy định trong Hợp Đồng Thuê.
- 2.6 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép thắp nhang trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Hành vi cúng kiếng gây hỏa hoạn phải chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật.
- 2.7 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép tiến hành bất kỳ hoạt động chính trị và tôn giáo nào trong Khu Vực Thuê nói riêng và trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart nói chung.
- 2.8 Bên Cho Thuê có thể yêu cầu Bên Thuê thay đổi nhân viên đã hơn hai lần bị cảnh cáo vì không tuân theo Hợp Đồng Thuê hoặc các điều khoản nêu trong Phụ lục này.
- 2.9 Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm tham dự đầy đủ các buổi tập huấn về PCCC và diễn tập phòng cháy khẩn cấp của Tòa nhà hoặc Bên Cho thuê tổ chức.
- 2.10 Bên Cho Thuê có thể thiết lập và ban hành nội quy về Bãi Đậu Xe của mình. Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm phải tuân thủ theo các quy định và đậu xe tại vị trí do Bên Cho Thuê chỉ định.

3 TIẾP THỊ

- 3.1 Bên Thuê có trách nhiệm hoàn toàn về việc tiếp thị và quảng bá kinh doanh của riêng mình. Bên Thuê không được thuyết trình hoặc cho phép diễn thuyết tại hoặc gần Khu Vực Thuê nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 3.2 Về âm nhạc tại gian hàng, Bên Thuê không được phát 'nhạc nền thâu sẵn' trong Khu Vực Thuê của mình, trong tất cả trường hợp khác cần có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 3.3 Bên Thuê tuyệt đối không được bán hàng bằng micro hoặc chèo kéo khách trên lối đi chung trừ trường hợp được phép của Bên Cho Thuê. Bên Thuê không được phép tiếp thị và mời gọi khách hàng bên ngoài bán kính 01 (một) mét tính từ Khu Vực Thuê.
- 3.4 Bên Thuê tuyệt đối không được phân phát tờ rơi trong TTTM/Siêu thị Co.opmart và trong các bãi đỗ xe của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Không được dán bất kỳ tờ quảng cáo nào trên kính, tường hoặc cột của TTTM/Siêu Thị Co.opmart trừ khi có sự cho phép của Bên cho thuê (hoặc người được ủy quyền của Bên Cho Thuê).
- 3.5 Bên Thuê không được phép gây tiếng ồn quá mức làm phiền đến các gian hàng bên cạnh cũng như khách hàng.

4 THI CÔNG GIAN HÀNG

- 4.1 Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký danh sách nhân viên thi công với Bên Cho Thuê và cung cấp các bản sao giấy Chứng Minh Nhân Dân đính kèm trước khi nhận mặt bằng và thi công tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 4.2 Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo nhân viên thi công phải tuân thủ các chính sách về an toàn lao động, đồng thời mua hợp đồng bảo hiểm để bảo hiểm các rủi ro cũng như trách nhiệm dân sự của Bên Thuê trong suốt quá trình thi công gian hàng.
- 4.3 Nghiêm cấm việc làm hư hại, mất mát các trang thiết bị đã gắn đặt trong phạm vi TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Mọi trường hợp làm hư hại, mất mát thì Bên Thuê hay người có lỗi phải bồi thường hoặc sửa chữa lại; nghiêm cấm việc đổ các chất thải (vôi, sơn,...) qua hệ thống thoát nước hay những khu vực công cộng khác; phải giữ gìn trật tự công cộng; không xả rác bừa bãi, không tạo khói, bụi quá mức, luôn ý thức giữ gìn vệ sinh chung; không hút thuốc lá hay ăn uống tại nơi làm việc, ngoại trừ khu vực được Bên Cho Thuê thông báo cho phép.
- 4.4 Trong trường hợp Bên Thuê thi công gian hàng tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart đã đi vào hoạt động, Bên Thuê phải vận chuyển trang thiết bị và vật tư xây dựng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart và theo sự hướng dẫn của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê tiến hành thi công gian hàng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart phải có sự đồng ý của Bên Cho Thuê (hoặc người được Bên Cho Thuê ủy quyền).
- 4.5 Bên Thuê thực hiện thi công gian hàng trong phần diện tích Khu Vực Thuê. Trường hợp công việc này cần sử dụng hành lang, lối đi chung hoặc khoảng không gian nào khác thì phải được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản.

5 VỆ SINH - XỬ LÝ CHẤT THẢI

- 5.1 Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo vệ sinh trong Khu Vực Thuê của gian hàng trong giờ hoạt động (vệ sinh nước thải, rác thải theo hướng dẫn và quy định của Bên Cho Thuê).
- 5.2 Đối với chất thải rắn của gian hàng, Bên Thuê phải tuân thủ các quy định về phân loại rác thải tại nguồn (vô cơ, hữu cơ) theo hướng dẫn của từng siêu thị.
- 5.3 Đối với chất thải được cơ quan chức năng có thẩm quyền phân loại là chất thải nguy hại thì Bên Thuê, bằng chi phí của mình, có trách nhiệm thuê nhà thầu có chức năng xử lý chất thải độc hại chuyên nghiệp để xử lý theo đúng quy định của Nhà nước.
- 5.4 Bên Thuê có trách nhiệm thu gom rác thải trong ngày và để trong gian hàng của mình cho đến hết giờ làm việc. Sau đó, Bên Thuê chuyển rác thải tới khu vực đánh riêng và cho vào thùng rác đã được phân loại.
- 5.5 Đối với gian hàng có lượng rác thải hàng ngày lớn (vd: ẩm thực, v.v.), Bên Thuê có trách nhiệm, bằng chi phí của mình, thuê đơn vị liên quan đô thị môi trường để xử lý.
- 5.6 Bên Thuê không được phép sử dụng cầu thang chung hoặc thang máy trong giờ làm việc để chuyển rác thải.
- 5.7 Không sử dụng bồn rửa trong nhà vệ sinh để rửa các dụng cụ chứa đựng thức ăn.
- 5.8 Tham gia tổng vệ sinh tại Khu Vực Thuê và hành lang khi TTTM/Siêu thị Co.opmart phát động.

6 VẬN CHUYỂN TRONG TTTM/SIÊU THỊ

- 6.1 Bên Thuê được phép giao nhận hàng trong giờ mở cửa của TTTM/Siêu thị Co.opmart theo sự hướng dẫn của nhân viên bảo vệ Bên Cho Thuê.
- 6.2 Bên Thuê không được phép đóng và dỡ hàng ở ngoài Khu Vực Thuê. Bên Thuê không được phép để hàng hóa ở khu vực công cộng của TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.3 Bên Thuê phải sử dụng xe có bánh xe bằng cao su để vận chuyển hàng hóa trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.4 Bên Thuê phải có trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại gây ra cho Khu Vực Chung của TTTM/Siêu Thị Co.opmart trong quá trình giao nhận hàng hóa.

7 SỬ DỤNG TRANG THIẾT BỊ TRONG TTTM/SIÊU THỊ

- 7.1 Bên Cho Thuê có thể đưa ra bất kỳ nội quy nào về việc sử dụng thang máy/thang cuốn/ thang hành khách tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart và Bên thuê phải luôn luôn chấp hành các nội quy này.
- 7.2 Ngoại trừ những hạng mục đã được hai bên thống nhất, Bên Thuê không được phép tự lắp thêm bất kỳ trang thiết bị nào gây ảnh hưởng đến hiện trạng xây dựng chung của tòa nhà và gian hàng như điện, điện lạnh, hút mùi, khói, hệ thống nước, nước thải, v.v.. nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

8 PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY (PCCC)

- 8.1 Bên Thuê có trách nhiệm tuân thủ theo các quy định về PCCC và ký Bản Cam Kết về an toàn PCCC tại gian hàng, gửi cho Bên Cho Thuê để xuất trình khi cơ quan chức năng về PCCC yêu cầu.
- 8.2 Đối với các gian hàng ẩm thực có chế biến tại chỗ, Bên Thuê và nhân viên của mình phải đảm bảo nguồn cháy của các thiết bị chế biến đã được khóa hoàn toàn (tắt bếp,

khóa gas, rút điện, v.v...) và được Bảo vệ TTTM/Siêu thị Co.opmart kiểm tra, xác nhận bằng cách ký nhận trên Sổ bàn giao trước khi đóng cửa và niêm phong gian hàng vào cuối mỗi ngày.

9 HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM:

Trong trường hợp có vi phạm của Bên Thuê và/hoặc người của Bên Thuê (nhân viên, người giúp việc, đại lý, nhà cung cấp v.v...) trong Khu Vực Thuê và TTTM/Siêu Thị Co.opmart, tùy theo mức độ vi phạm, Bên Cho Thuê sẽ tiến hành các biện pháp cảnh cáo hoặc chấm dứt hợp đồng hoặc chuyển cho cơ quan chức năng xử lý theo quy định của Pháp luật.

Phụ lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN THUÊ



[Signature]

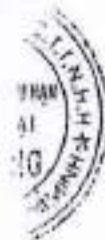
Lê Hồng Quang

BÊN CHO THUÊ



[Signature]

Hoàng Long



PHỤ LỤC B: ĐIỀU KHOẢN THƯƠNG MẠI

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 01/2023/HDTMB/BH ngày 08/03/2023
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN
HÒA và CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐỒNG

Hai bên thỏa thuận các Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng như sau:

ĐIỀU 1. MÔ TẢ KHU VỰC THUÊ

- Diện tích Khu Vực Thuê: 366,50 m² (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi sáu phẩy năm mươi mét vuông)
- Vị trí Khu Vực Thuê: Vị trí 30, lầu 2 như tại Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê đính kèm.
- Tại CO.OPMART BIÊN HÒA, địa chỉ: Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

ĐIỀU 2. HÀNG HÓA DỊCH VỤ

- Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê để kinh doanh ("Mục Dịch Thuê"):

STT	Hàng hóa/dịch vụ	Xuất xứ/Ghi chú
1	Kinh doanh: - Khu vui chơi trẻ em trong nhà gồm: nhà liên hoàn, cưỡi thú điện, cưỡi xe điện, tranh cát, tranh giấy tô màu. - Bếp rang bơ, kem Italio - Kẹo, nước uống đóng chai	- Trang thiết bị sử dụng tại Khu Vực Thuê có hóa đơn thể hiện nguồn gốc, xuất xứ hàng hóa rõ ràng; đảm bảo phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn đồ chơi trẻ em - Sản phẩm, nguyên vật liệu chế biến có hóa đơn thể hiện nguồn gốc, xuất xứ hàng hóa rõ ràng; đáp ứng đầy đủ yêu cầu vệ sinh an toàn thực phẩm theo Quy định của cơ quan có thẩm quyền.

Bên Thuê không được kinh doanh các dịch vụ vui chơi giải trí có thường mang tính chất cờ bạc hoặc các hình thức kinh doanh được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định bằng văn bản là cờ bạc trá hình. Không kinh doanh các loại hình sản phẩm/ dịch vụ có nội dung phản động, kích động bạo lực, truyền bá văn hóa đồi trụy, xuyên tạc lịch sử, vi phạm thuần phong mỹ tục của Việt Nam

- Để tránh nhầm lẫn, không phụ thuộc vào ngành nghề kinh doanh mà Bên Thuê đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Thuê cam kết chỉ kinh doanh các hàng hóa/dịch vụ đã thống nhất tại Khoản 1 Điều này.

ĐIỀU 3. THỜI GIAN BÀN GIAO MẶT BẰNG

- Bên Thuê bàn giao mặt bằng từ "Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê": dự kiến 08/04/2023. Tùy tình hình thực tế, Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê có thể được điều chỉnh, Bên Cho



Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê. Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê thực tế sẽ được tính căn cứ theo Biên Bản bàn giao mặt bằng thực tế.

2. Bên Cho Thuê chỉ bàn giao Khu Vực Thuê khi tất cả các yếu tố sau được thực hiện:
 - Hợp đồng này đã được ký kết bởi Bên Cho Thuê và Bên Thuê; và
 - Bên Thuê đã hoàn tất nghĩa vụ nộp Tiền Đặt Cọc như quy định tại Điều 6 của Phụ Lục này; và
 - Bản vẽ thiết kế được duyệt thống nhất bởi Bên Cho Thuê; và
 - Bên Thuê đã thực hiện nghĩa vụ bảo hiểm và cung cấp đầy đủ hồ sơ bảo hiểm cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (nếu có).
3. Thời Hạn Thi Công Gian Hàng: 30 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê.

ĐIỀU 4. THỜI HẠN THUÊ & TIỀN THUÊ

1. Bất kể việc Bên Thuê có hoàn tất việc thi công gian hàng theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Phụ Lục này hay không (cho dù bất cứ vì lý do gì), Bên Thuê phải trả Tiền Thuê kể từ "Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê": là ngày Bên Thuê bắt đầu đưa Khu Vực Thuê vào sử dụng hoặc 30 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê, tùy ngày nào đến sớm hơn. Để làm rõ, không phụ thuộc vào bất kỳ lý do nào, Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê chậm nhất là ngày 07/05/2023. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Tiền Thuê kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê
2. Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê trong thời hạn ("Thời Hạn Thuê"): từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến 31/05/2025
3. Tiền Thuê hàng tháng (đã bao gồm: giá thuê mặt bằng, điện lạnh trung tâm, điện chiếu sáng trung tâm, phí vệ sinh, ANTT chung):
 - Năm 1
 - + (Từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến 31/07/2023): $235.000 \text{ VND/m}^2/\text{tháng} \times 366,50 \text{ m}^2 \times 80\% = 68.902.000 \text{ VND /tháng}$. (Bằng chữ: Sáu mươi tám triệu chín trăm lẻ hai ngàn đồng)
 - + (Từ 01/08/2023 đến 31/05/2024): $235.000 \text{ VND/m}^2/\text{tháng} \times 366,50 \text{ m}^2 = 86.127.500 \text{ VND /tháng}$. (Bằng chữ: Tám mươi sáu triệu một trăm hai mươi bảy ngàn năm trăm đồng chẵn)
 - Năm 2 (Từ 01/06/2024 đến 31/05/2025): $246.750 \text{ VND/m}^2/\text{tháng} \times 366,50 \text{ m}^2 = 90.433.875 \text{ VND /tháng}$. (Bằng chữ: Chín mươi triệu bốn trăm ba mươi ba ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng chẵn)

Giá thuê chưa bao gồm điện sử dụng riêng tại gian hàng, thuế GTGT.

ĐIỀU 5. CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÁC BÊN THUÊ PHẢI TRẢ

Đơn giá tiền điện được áp dụng cho việc sử dụng điện của Bên Thuê (chưa bao gồm VAT) là : 3.920 VNĐ/KWh . (Bằng chữ: Ba ngàn chín trăm hai mươi đồng chẵn)

ĐIỀU 6. TIỀN ĐẶT CỌC

Tiền Đặt Cọc được tính như sau:

- Năm 1 (Từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến 31/05/2024): Bên Thuê phải nộp khoản Tiền Đặt Cọc là: 284.221.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi bốn triệu hai

trăm hai mươi một ngàn đồng chẵn) cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) sau khi hai Bên ký kết Hợp Đồng Thuê.

- Năm 2 (Từ 01/06/2024 đến 31/05/2025): Tiền Đặt Cọc là 298.432.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm chín mươi tám triệu bốn trăm ba mươi hai ngàn đồng). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán bổ sung khoản chênh lệch so với Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã nộp cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng có hiệu lực

ĐIỀU 7. BẢO HIỂM TRÁCH NHIỆM CÔNG CỘNG

Như quy định tại mục (ii) điểm b khoản 6 Điều 10 Hợp Đồng, mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu của Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng mà Bên Thuê phải mua là: 22.000.000.000 VND cho một vụ tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất.

ĐIỀU 8. THANH TOÁN

Mọi khoản tiền Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê phải được chuyển vào tài khoản sau:

Tên tài khoản: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Tài khoản số: 0121000729582

Tại Ngân hàng: Vietcombank Chi nhánh: Đồng Nai

ĐIỀU 9. THÔNG TIN LIÊN LẠC

Mọi thông tin hai bên gửi cho nhau đều được làm thành văn bản và được trao tận tay tại Khu Vực Thuê và/hoặc gửi qua đường bưu điện theo các địa chỉ sau:

- Đối với Bên Cho Thuê:

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Trụ sở chính: Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

Điện thoại: 0251 339 4998 Fax: 0251 339 4997

Đại diện bởi: **HOÀNG LONG**

Chức vụ: Giám đốc khu vực

- Đối với Bên Thuê:

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐÔNG

Địa chỉ liên hệ: 63/16 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Điện thoại: 028 6650 6363 Fax: Email: cwind.aero@gmail.com

Đại diện bởi: **LÊ HỒNG QUANG**

Chức vụ: Giám Đốc

Phụ Lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp Đồng.

BÊN THUÊ



PHỤ LỤC C: ĐIỀU KHOẢN KỸ THUẬT
 của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 01/2023/HDTMB/BH ngày 08/03/2023
 giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN
 HÒA và CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐÔNG
 (Khu vui chơi GIÓ ĐÔNG, vị trí 30, Lầu 2, Co.opmart Biên Hòa)

A. TRÁCH NHIỆM ĐẦU TƯ CỦA MỖI BÊN

	BÊN CHO THUÊ THỰC HIỆN (Bảng chi phí của mình)	BÊN THUÊ THỰC HIỆN (Bảng chi phí của mình)
SÀN	➢ Sàn bê tông ➢ Hoàn thiện lót gạch Granite trắng sáng theo tiêu chuẩn Co.opmart	➢ Lập phương án thiết kế chi tiết và thi công theo bản vẽ Bên Cho Thuê ký duyệt.
VÁCH	➢ Tường bàn giao hoàn thiện sơn nước theo tiêu chuẩn Co.opmart. ➢ Mặt tiền bên trong sảnh thương mại: • Mặt bằng trống.	
TRẦN - ĐÈN	➢ Trần thạch cao khung kim loại nổi, tấm trần thạch cao KT 600 x 600mm, màu trắng theo tiêu chuẩn Co.opmart. ➢ Đèn Downlight theo tiêu chuẩn Co.opmart. Số lượng theo thực tế tại thời điểm bàn giao.	
MẶT BẰNG	➢ Mặt bằng trống.	
ĐIỆN	➢ Bên Cho Thuê cấp nguồn tại khu vực chỉ định theo công suất yêu cầu 60A - 1 pha (Xem bản vẽ đính kèm)	➢ Thiết kế điều chỉnh hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt. ➢ Căn lắp đặt thiết bị chống rò, chống giật cho các nguồn cấp của các thiết bị sử dụng điện ➢ Phối hợp chặt chẽ với BP Bảo trì đơn vị trong công tác lập bản vẽ thiết kế và thi công tại đơn vị.

ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ	➢ Đầu tư, lắp đặt, vận hành hệ thống ĐHKK chung. ➢ Bên Cho Thuê đảm bảo nhiệt độ trong khu vực gian hàng là $26 \pm 2^{\circ}\text{C}$ đối với mặt bằng trống. ➢ Đối với mặt bằng do Bên Thuê đã ngăn vách, nhiệt độ theo thực tế từng vùng.	➢ Lập phương án thiết kế chi tiết và thi công theo bản vẽ Bên Cho Thuê ký duyệt. ➢ Bên Thuê được phép di dời hoặc bố trí thêm các miệng gió cấp bên trong Khu Vực Thuê phù hợp với nhu cầu hoạt động của gian hàng theo điều kiện thiết bị thực tế có sẵn. ➢ Bên thuê có thể lắp đặt thêm máy lạnh cục bộ.
PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	➢ Đảm bảo hệ thống PCCC (gồm thiết bị báo cháy, hệ thống chữa cháy tự động sprinkler, v.v...) theo thiết kế và tiêu chuẩn Co.opmart.	➢ Lập phương án thiết kế chi tiết và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt và theo quy định của cơ quan PCCC có thẩm quyền.

- ❖ Trong trường hợp Bên Thuê muốn điều chỉnh hoặc thay đổi bất kỳ hạng mục nào nói trên tại Khu Vực Thuê so với bản vẽ được duyệt (hoặc hiện trạng) thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê tự chịu các chi phí liên quan đến những thay đổi này.
- ❖ Các hạng mục Bên Thuê thực hiện căn cứ theo hồ sơ thiết kế gian hàng đã được Bên Cho Thuê phê duyệt ngày:.....

B. TRÁCH NHIỆM HOÀN TẤT CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN THI CÔNG, XÂY DỰNG GIAN HÀNG

STT	Hạng mục	Bên Cho Thuê (bảng chi phí của mình)	Bên Thuê (bảng chi phí của mình)	Ghi chú
1	Nộp Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê kiểm tra, phê duyệt		x	
2	Kiểm tra, phê duyệt Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê do Bên Thuê cung cấp	x		
3	Xin Giấy phép xây dựng của gian hàng tại Khu Vực Thuê được sở ban ngành địa phương duyệt theo quy định của pháp luật.		x	
4	Xin Giấy phép thẩm định PCCC của gian hàng tại Khu Vực Thuê theo quy định của pháp luật.		x	



BÊN THUÊ

Lê Hồng Quang



Hoàng Long

PHỤ LỤC D: HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA BÊN THUÊ

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 01/2023/HĐTMB/BH ngày 08/03/2023

giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA
và CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐỒNG

Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Thuê đã xuất trình các giấy tờ pháp lý dưới đây:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh			

Sau khi ký Hợp Đồng, Bên thuê đã cập nhật các giấy tờ pháp lý để hoạt động tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart sau:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart			
2	Giấy tờ pháp lý liên quan khác			



Lê Hồng Quang



Hoàng Long

PHỤ LỤC F:

ĐIỀU KHOẢN ĐẶC BIỆT LIÊN QUAN QUẢN LÝ DỊCH VỤ TRÒ CHƠI BÉ CƯỚI THỦ

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 01/2023/HDTMB/BH ngày 08/03/2023
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART
BIÊN HÒA và CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐÔNG

Trong phạm vi của Hợp Đồng Thuê và Phụ Lục F, trò chơi bé cười thủ hoặc các trò chơi tương tự (ví dụ: bé cười xe hơi, v.v...) được hiểu là áp dụng chung cho tất cả những trò chơi có bản chất là những trò chơi mà trẻ em ngồi lên trên thiết bị trò chơi để di chuyển xung quanh một khu vực nào đó để vui chơi giải trí. Nói cách khác, dù cho tên của trò chơi là khác nhau (bé cười thủ, bé cười xe hơi, ...) nhưng có chung bản chất như nêu trên thì vẫn áp dụng các nội dung được quy định dưới đây.

Ngoài những điều khoản đã ghi tại Hợp Đồng Thuê, hai Bên cùng thống nhất những nội dung sau:

CAM KẾT CHUNG

1. Ngoài những điều khoản ghi tại Hợp Đồng Thuê, Bên Thuê cam kết thực hiện mọi biện pháp cần thiết để đảm bảo an toàn cho khách hàng sử dụng dịch vụ và tuân thủ theo đúng quy định của các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền và pháp luật Việt Nam trong quá trình kinh doanh tại Khu Vực Thuê.
2. Bên Thuê hiểu rằng, bất kể Bên Cho Thuê có thực hiện quyền kiểm tra, giám sát việc lắp đặt thiết bị và vận hành kinh doanh của Bên Thuê như ghi ở bên dưới đây hay không, Bên Thuê phải luôn có trách nhiệm đảm bảo an toàn cho khách hàng sử dụng dịch vụ và tuân thủ pháp luật trong quá trình kinh doanh tại Khu Vực Thuê. Để làm rõ, Bên Cho Thuê có quyền nhưng không có nghĩa vụ đưa ra các cảnh báo, khuyến nghị, tư vấn hoặc yêu cầu để Bên Thuê thực hiện việc kinh doanh tại Khu Vực Thuê theo đúng quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên Cho Thuê không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào phát sinh do lỗi của Bên Thuê trong suốt quá trình Bên Thuê kinh doanh tại Khu Vực Thuê.

LIÊN QUAN VẬN HÀNH TRÒ CHƠI TẠI KHU VỰC THUÊ

3. Bên Thuê phải quản lý chặt chẽ không để khách hàng là trẻ em cười/ lái/ điều khiển thiết bị trò chơi di chuyển ra khỏi Khu Vực Thuê, ảnh hưởng đến an toàn của trẻ em cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các cá nhân, tổ chức khác tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart. Các khu vực Bên Thuê tránh cho trẻ em đến gần hoặc di chuyển đến bao gồm nhưng không giới hạn:



THUÊ
NH
CÓ

- a. Khu vực không an toàn cho trẻ em (ví dụ: các cửa ra vào, khu vực ẩm thực/ bếp nấu, khu vực cầu thang cuốn, thang máy, v.v...)
 - b. Khu vực lưu lượng người/xe qua lại đông đúc (ví dụ: lối đi chính, bãi xe gần máy, xe ô tô, v.vv..)
 - c. Khu vực các gian hàng thuê khác (để tránh va vào tủ kệ, trang thiết bị của các gian hàng, v.v..)
4. Bên Thuê cam kết vận hành theo đúng công suất thiết kế, tiêu chuẩn an toàn kỹ thuật của xe cưỡi thú/ thiết bị trò chơi được đặt tại Khu Vực Thuê và tuân thủ các quy định an toàn trong vận hành xe cưỡi thú / thiết bị trò chơi do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc nhà sản xuất đề ra (Ví dụ: Xe cưỡi thú/ thiết bị trò chơi không chạy quá số người quy định, vận hành quá trọng tải, v.v...).
 5. Bên Thuê có nghĩa vụ hướng dẫn, giám sát cho khách hàng là trẻ em và phụ huynh đi kèm sử dụng dịch vụ cho hoạt động vui chơi, giải trí đúng quy định, đảm bảo an toàn, an ninh trật tự tại Khu Vực Thuê của siêu thị. Nếu Bên Thuê để xảy ra vấn đề gây hư hỏng tài sản của siêu thị, gian hàng khác hoặc ảnh hưởng tới sức khỏe, tính mạng của khách hàng thì Bên Thuê hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại gây ra và chịu trách nhiệm trước pháp luật.
 6. Bên Thuê cam kết rằng chỉ cho khách hàng là trẻ em sử dụng dịch vụ vui chơi, giải trí tại Khu Vực Thuê khi có phụ huynh đi kèm và khuyến cáo, nhắc nhở phụ huynh phải luôn giám sát, đi kèm các bé trong suốt quá trình sử dụng dịch vụ.
 7. Bên Thuê phải niêm yết rõ ràng, đầy đủ các hướng dẫn, quy định và khuyến cáo với khách hàng khi sử dụng dịch vụ trò chơi, giải trí tại những vị trí khách hàng dễ nhìn, dễ nhận biết, quan sát bao gồm nhưng không giới hạn các khu vực sau:
 - a. Tại khu vực cửa ra/ vào của Khu Vực Thuê;
 - b. Tại quầy bán vé.

LIÊN QUAN BIỆN PHÁP CHẾ TÀI

8. Bên Thuê có trách nhiệm quản lý chặt chẽ nhân viên và hoạt động của khách hàng để đảm bảo không xảy ra hành vi vi phạm nội quy, quy định pháp luật, đặc biệt là các hành vi ảnh hưởng đến sự an nguy của khách hàng tại Khu Vực Thuê. Trong trường hợp phát hiện nhân viên Bên Thuê và/hoặc khách hàng Bên Thuê vi phạm thì Bên Thuê có trách nhiệm yêu cầu nhân viên và/ hoặc khách hàng đó chấm dứt ngay hành vi vi phạm và bảo cho người có trách nhiệm của Bên Cho Thuê biết và phối hợp xử lý.
9. Bên Thuê đồng ý rằng Bên Cho Thuê có quyền vào Khu Vực Thuê để kiểm tra đột xuất tại Khu Vực Thuê. Trong trường hợp Bên Cho Thuê nhận thấy Bên Thuê, nhân viên và/hoặc bất kỳ cá nhân nào khác liên quan với Bên Thuê vi phạm nội quy, quy định pháp luật, đặc biệt là thực hiện hành vi có dấu hiệu ảnh hưởng đến sự an nguy của

khách hàng, và/hoặc ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Bên Cho Thuê, các cá nhân, tổ chức khác tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart, Bên Cho Thuê có quyền thực hiện một hoặc tất cả các biện pháp sau:

- Yêu cầu Bên Thuê giải thích và phải có những hành động khắc phục ngay;
- Niêm phong và đình chỉ hoạt động gian hàng tại Khu Vực Thuê;
- Thực hiện việc xử lý vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 11 Hợp Đồng.

Bên Cho Thuê không chịu bất kỳ trách nhiệm nào kể cả hiệu quả kinh doanh của Bên Thuê về việc ngừng kinh doanh trong trường hợp này.

Phụ lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.

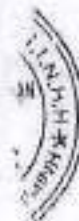
BÊN THUÊ

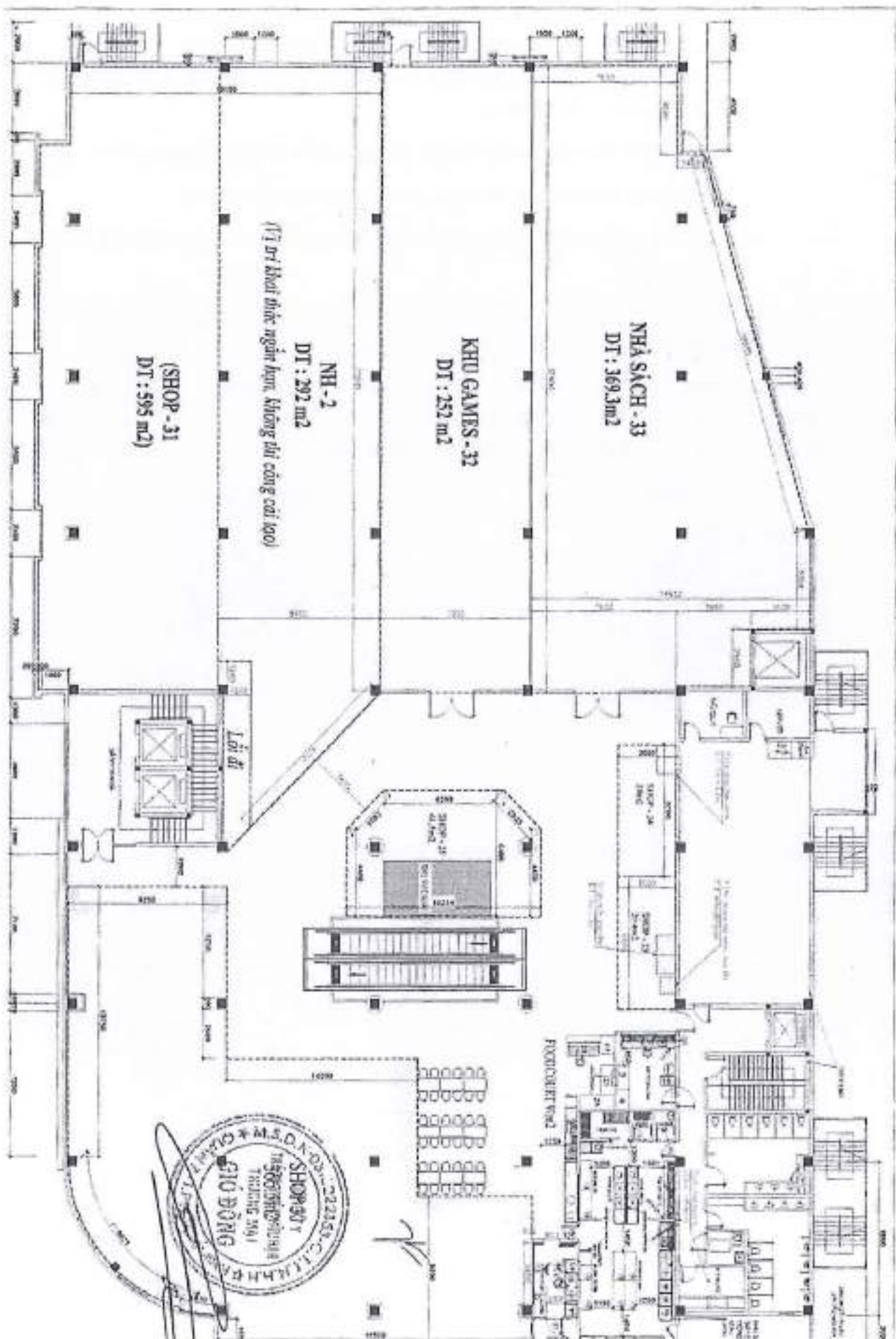


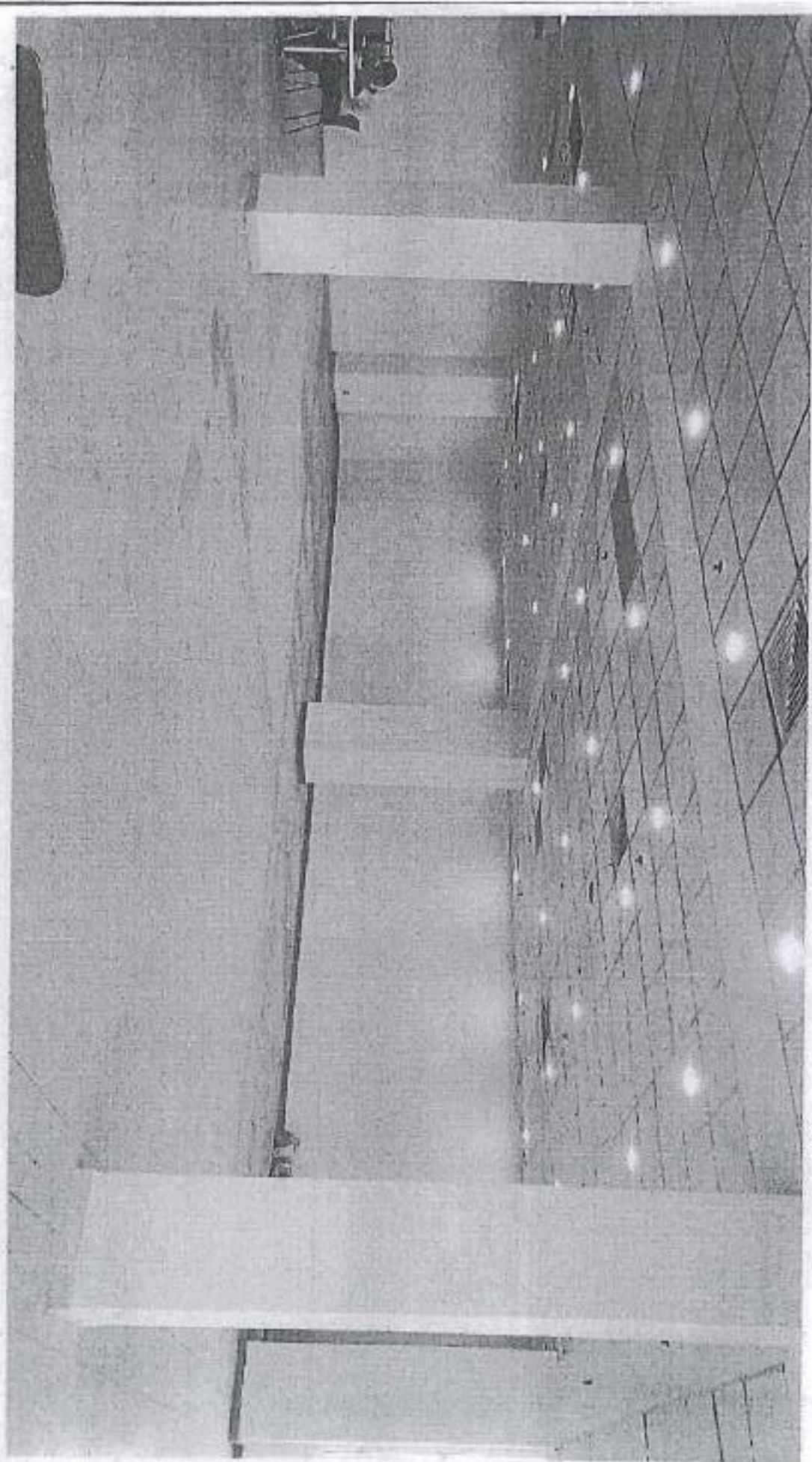
Hồng Quang

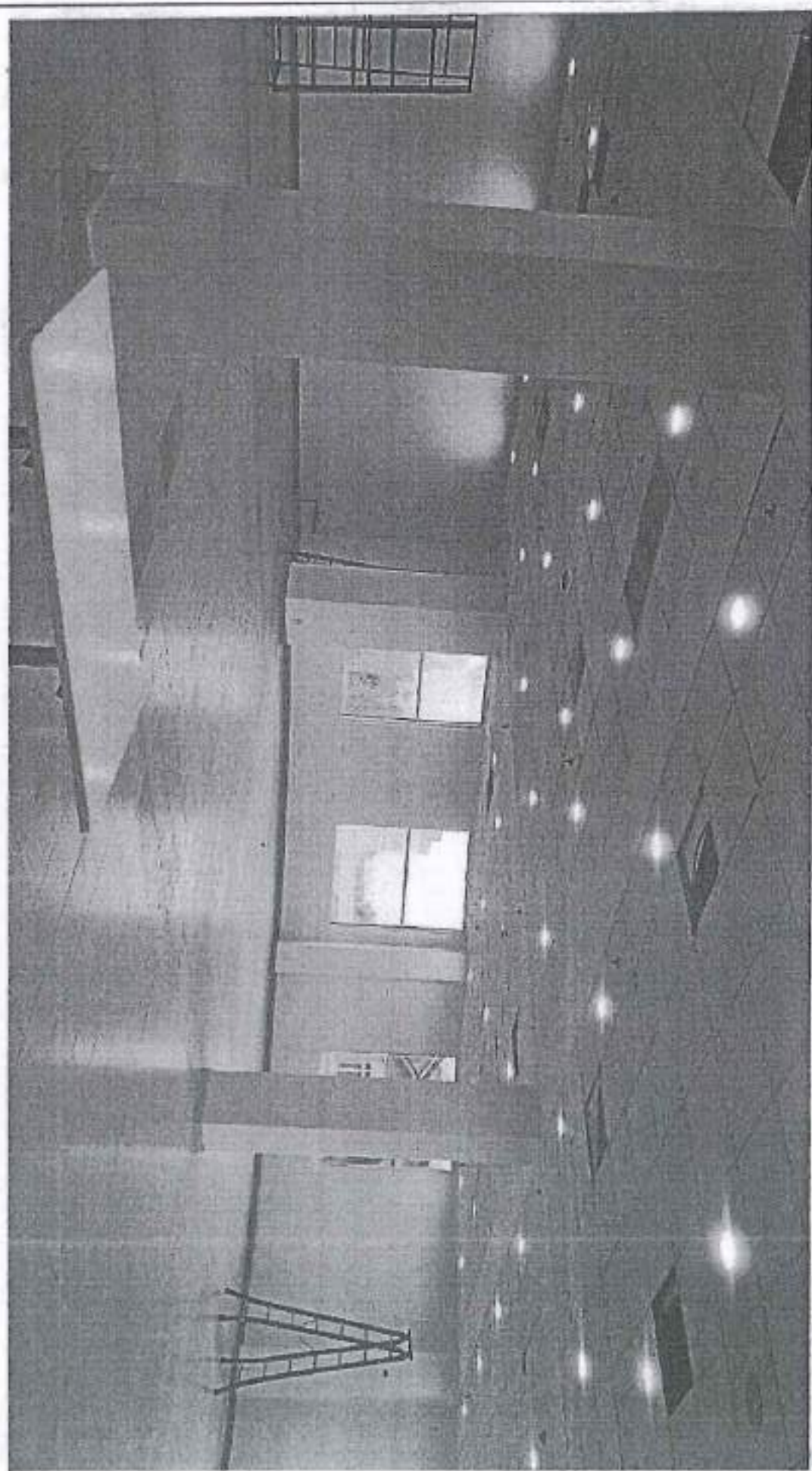


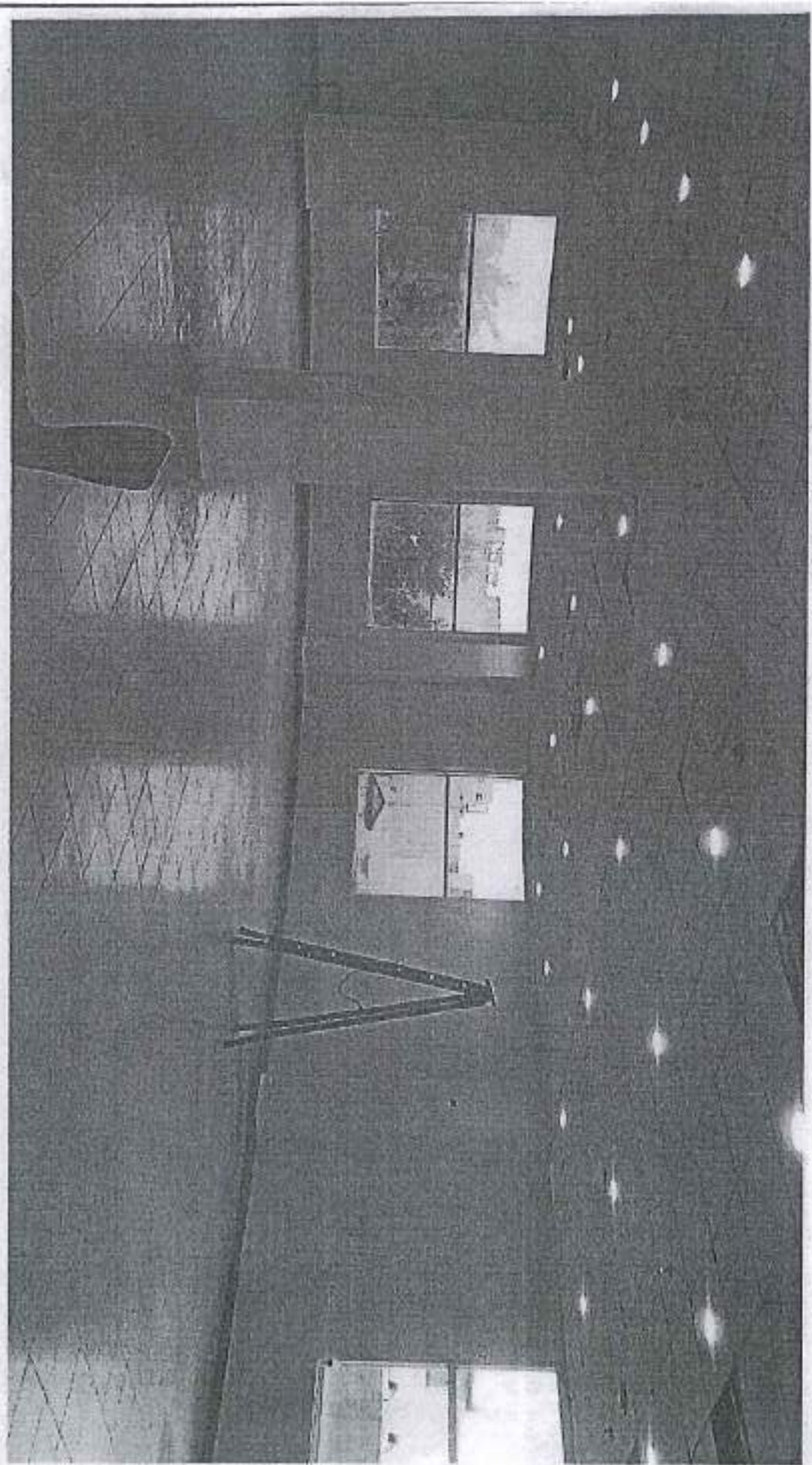
Hoàng Long

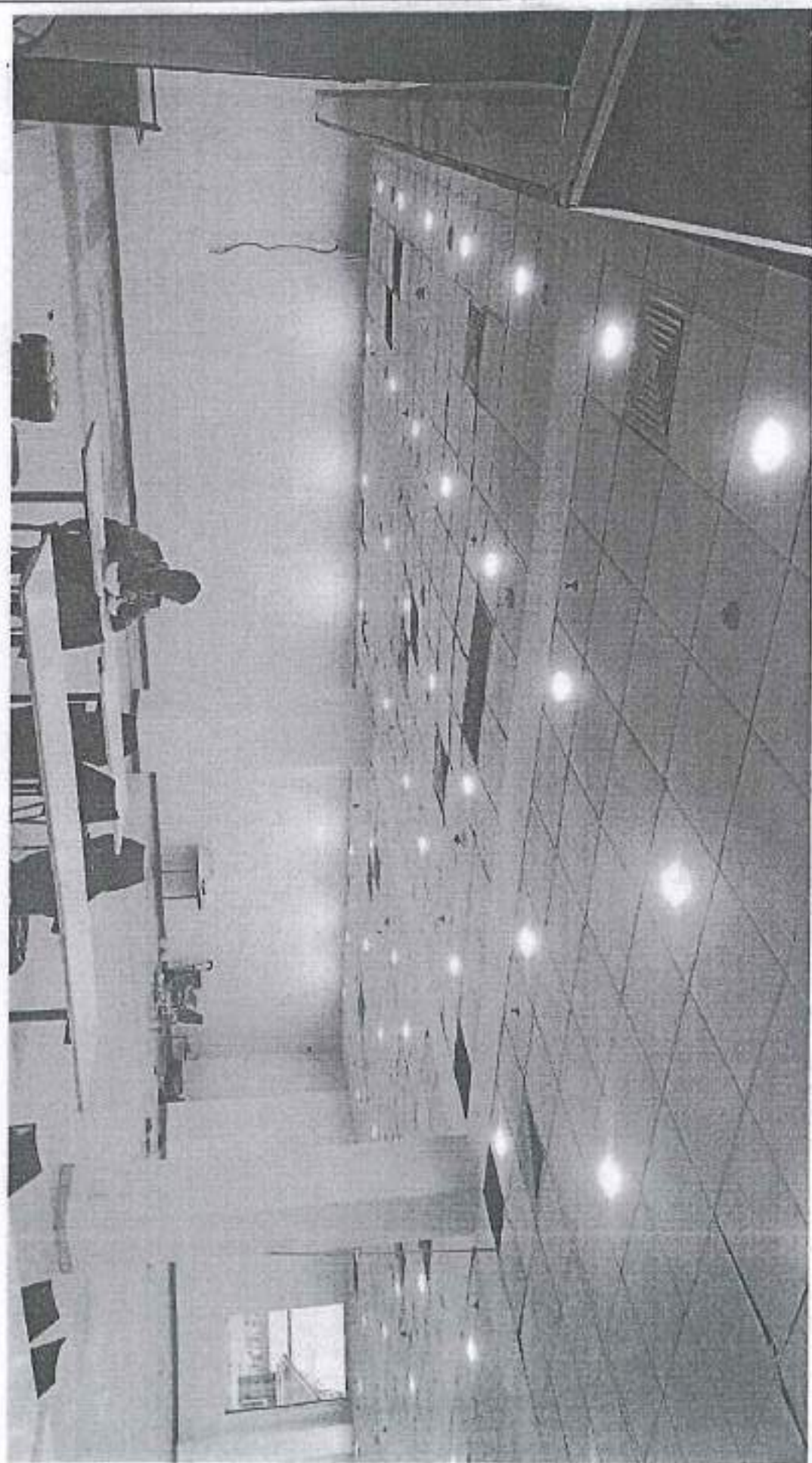


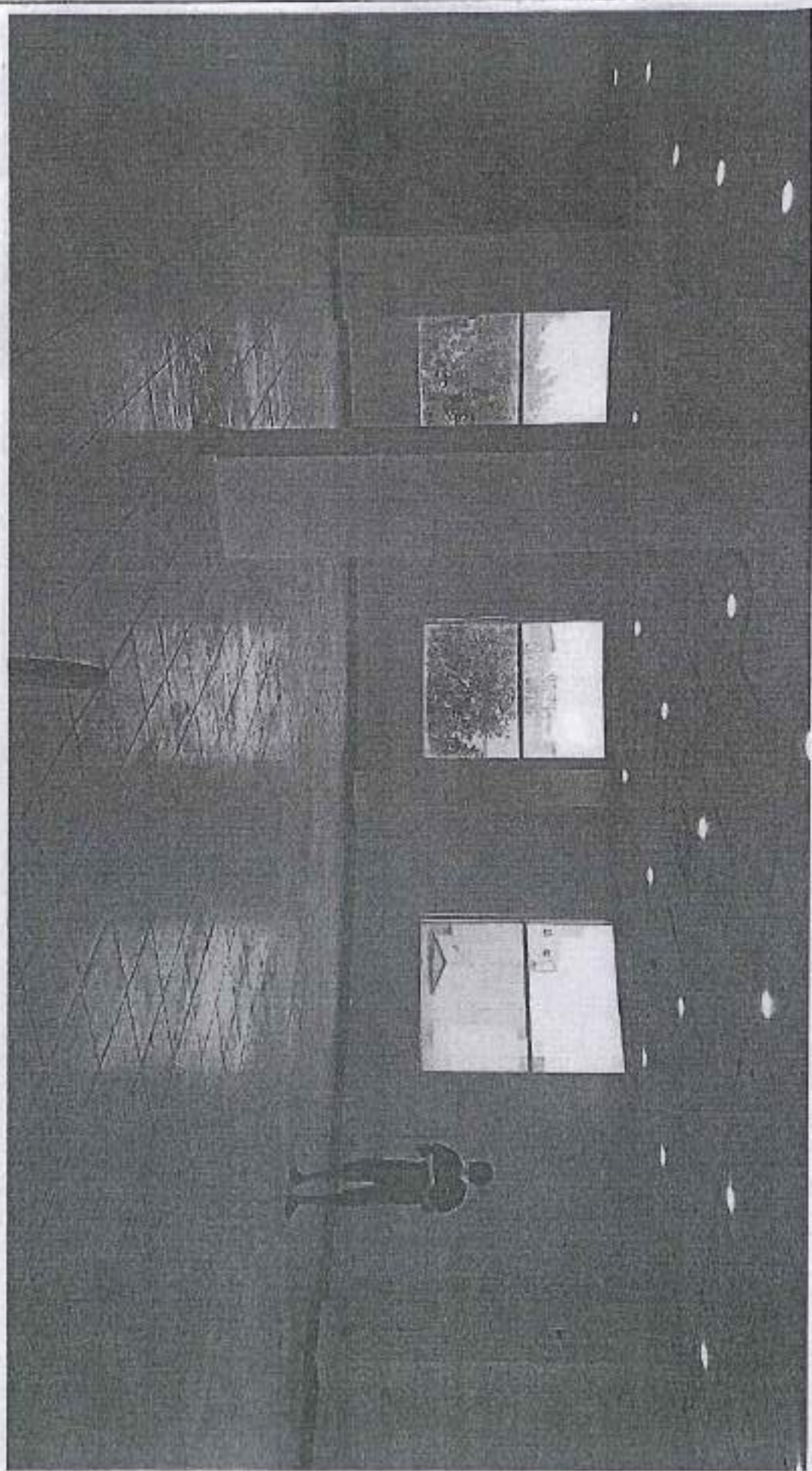












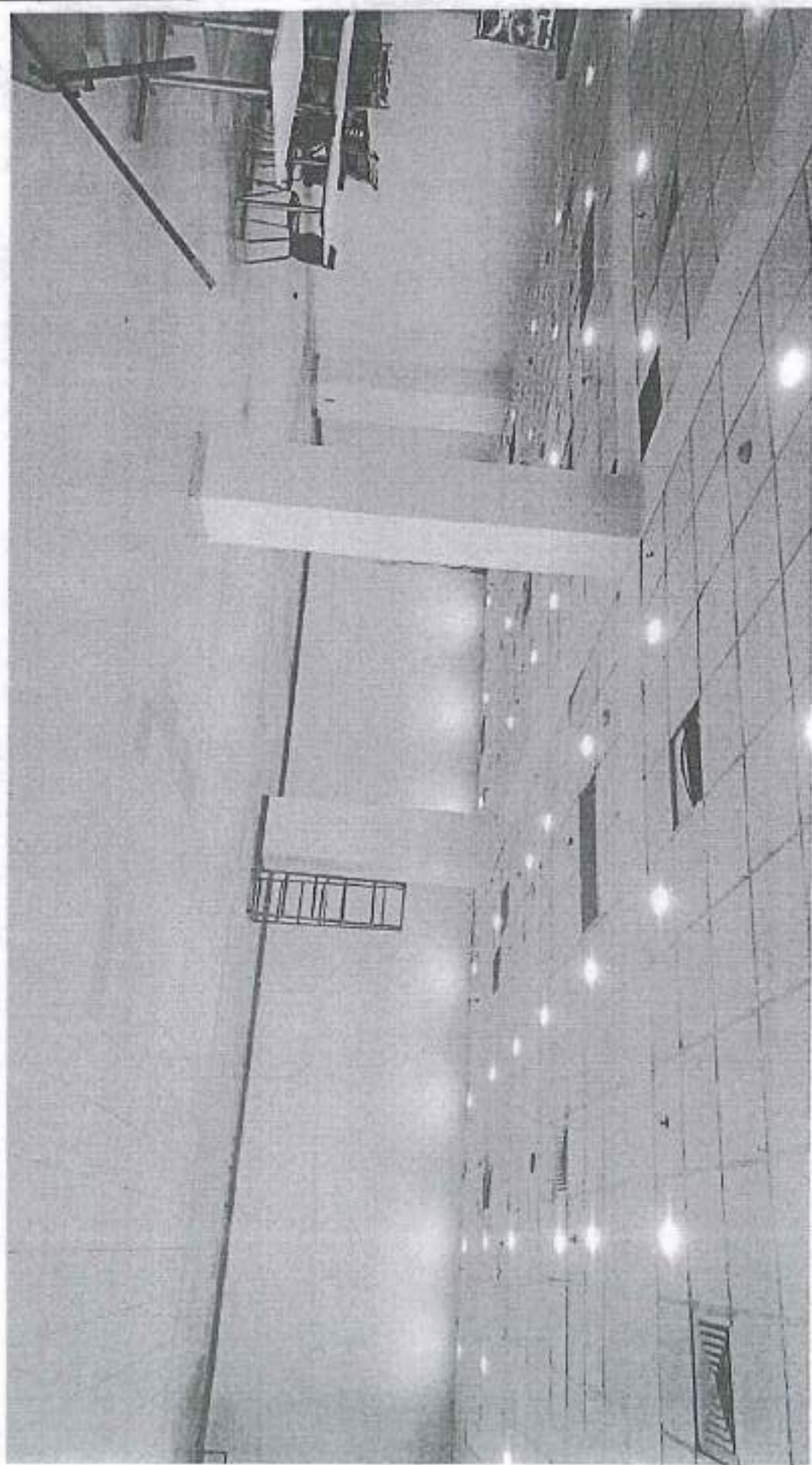
H.C.

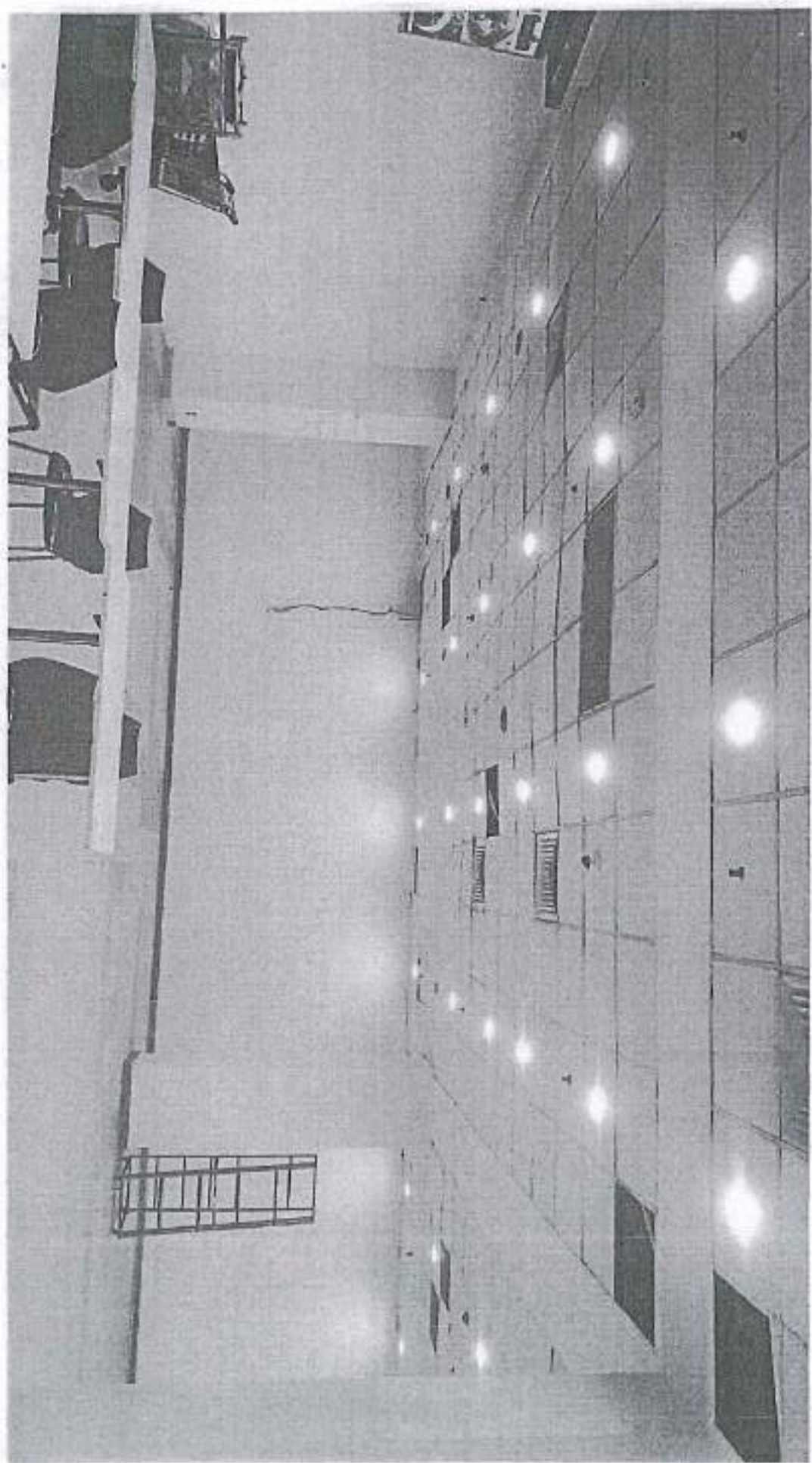
UC

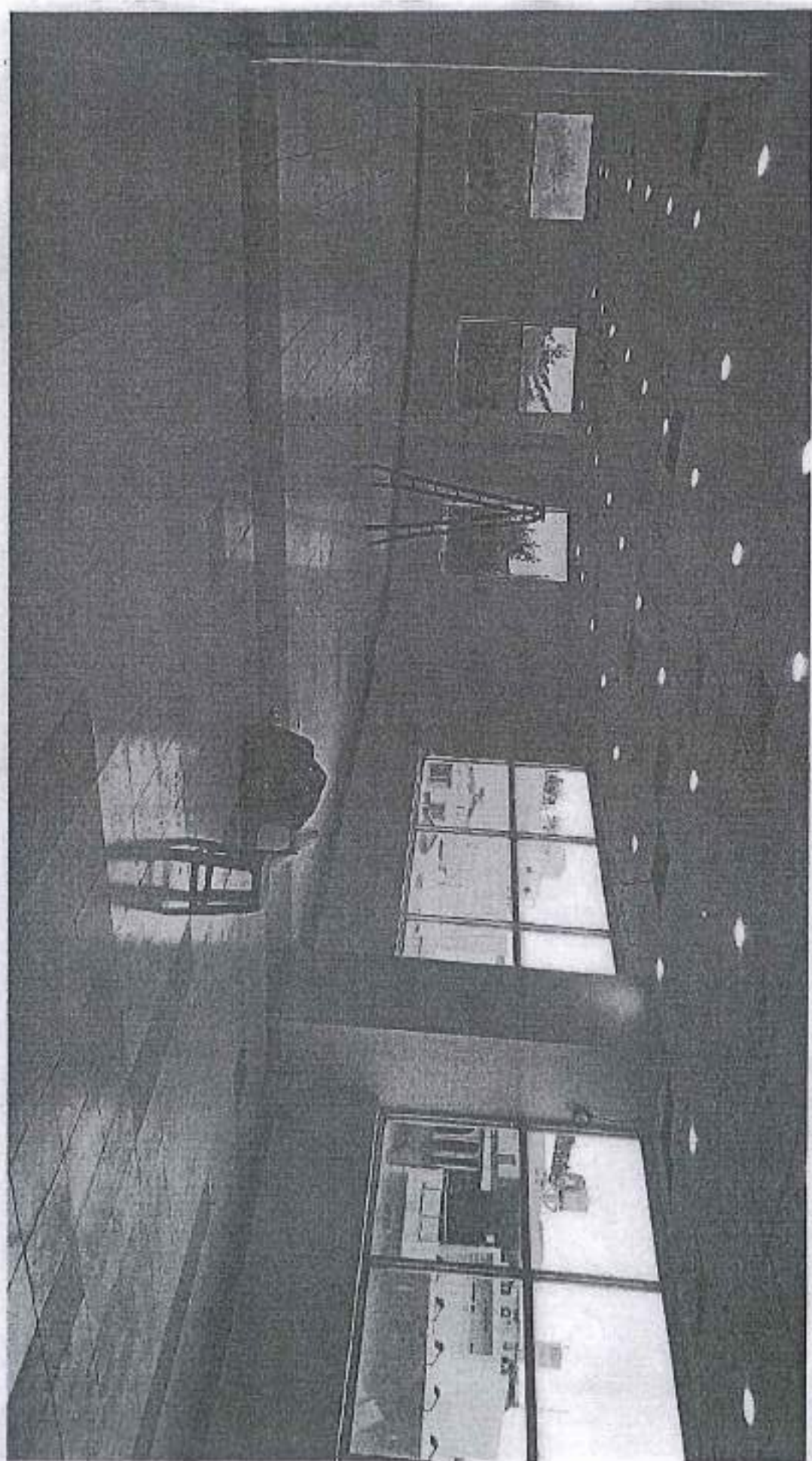
CB

NH

TH

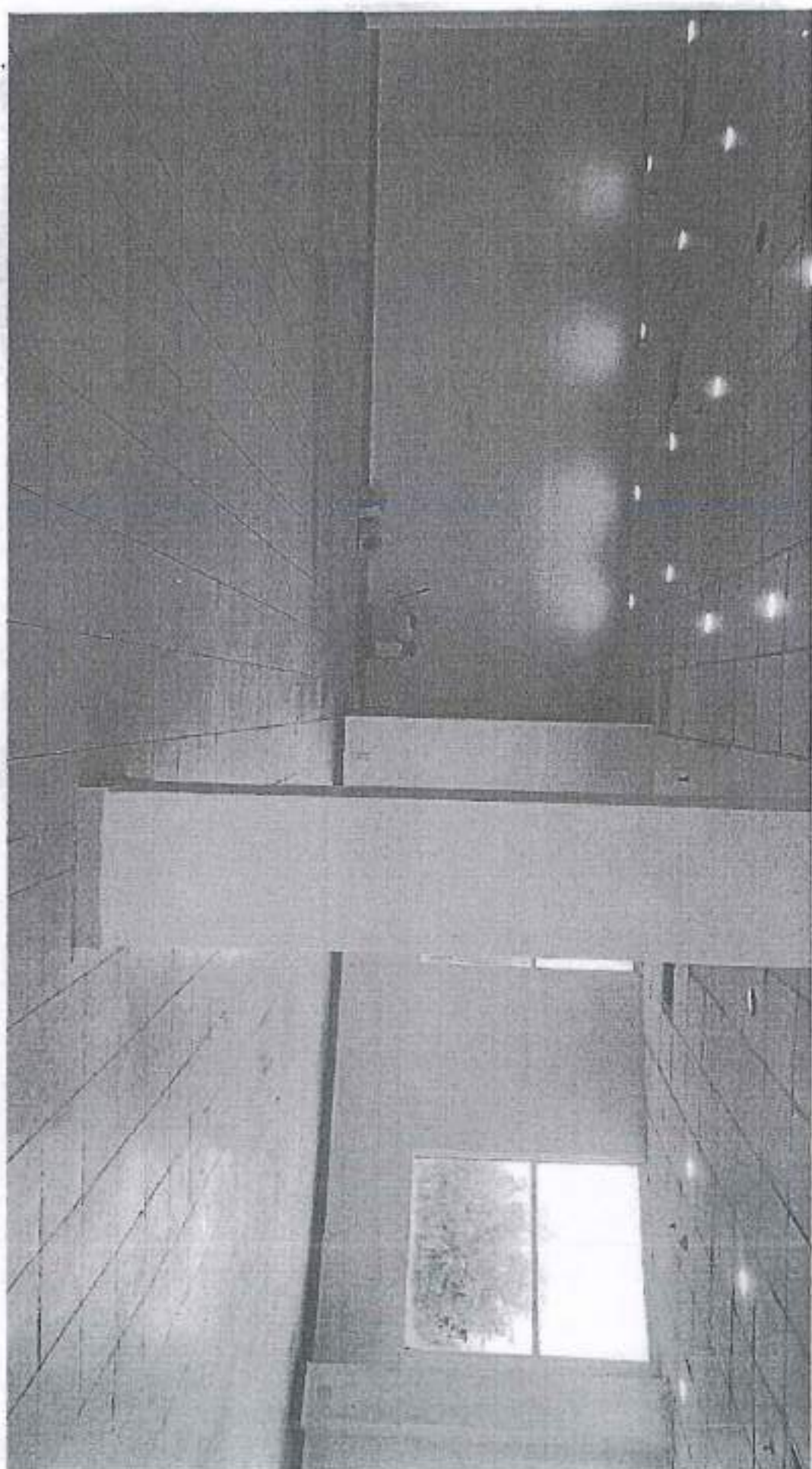






1941-1942

1941-1942



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

TẠI SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Số: 03/2022/HĐTMB/BH

- Căn cứ vào các Luật và quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam;
- Căn cứ vào khả năng, nhu cầu và thỏa thuận của hai bên;

Hôm nay, ngày 30/05/2022 tại văn phòng CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Địa chỉ : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

Điện thoại : 0251 339 4998

Fax: 0251 339 4997

Tài khoản số : 0121000729582 Mở tại Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Đồng Nai

Mã số thuế : 3600753610

Giấy CN ĐKDN số : 3600753610 do Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/10/2004

Đại diện bởi : **VŨ DIỆU HUYỀN**

Chức vụ: Giám Đốc

BÊN THUÊ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - FAHASA

Địa chỉ : 60 - 62 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : 028 3822 5446 - 028 822 5798

Fax: 028 3822 5795

Tài khoản số : 112000005263 Mở tại Ngân hàng Vietinbank Chi nhánh 1 TP.HCM

Mã số thuế : 0304132047

Giấy CN ĐKKD số : 0304132047 do Sở KH và ĐT TP.HCM cấp ngày 20/12/2005

Đại diện bởi : **PHẠM MINH THUẬN**

Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị

Sau khi bàn bạc và thảo luận, hai bên thống nhất ký kết Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (dưới đây gọi là "Hợp Đồng") và các Phụ Lục Hợp Đồng đính kèm với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

“TTTM/Siêu thị Co.opmart”: là diện tích khu vực bao gồm siêu thị tự chọn và các gian hàng bán lẻ và dịch vụ, diện tích chung, diện tích riêng tại các tầng của TTTM/Siêu thị Co.opmart tại địa chỉ nói trên.

“Khu Vực Thuê”: là một phần mặt bằng của TTTM/Siêu thị Co.opmart như được mô tả tại Điều 1 Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại. Bên Thuê được quyền thi công gian hàng bán lẻ tại Khu Vực Thuê theo ngành nghề kinh doanh hợp pháp của mình theo các điều kiện và điều khoản thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định pháp luật.

“Khu Vực Chung”: là các khu vực mà Bên Cho Thuê cung cấp cho việc sử dụng chung (thể hiện bằng văn bản của Bên Cho Thuê), bao gồm nhưng không giới hạn trong khu đậu xe ô tô, xe máy, lối đi bộ, lối ra vào, hành lang, sảnh chung, cầu thang, cầu thang cuốn, thang máy, nhà vệ sinh. Khu Vực Chung có thể được thay đổi bởi quyết định bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

“Chấm Dứt Hợp Đồng”: nghĩa là mọi điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ hết hiệu lực kể từ thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng. Tuy nhiên, các nghĩa vụ còn tồn đọng từ Hợp Đồng và được phát sinh trước thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng sẽ vẫn có giá trị cho đến khi các bên thực hiện xong các nghĩa vụ này.

“Ngày Hết Hạn Hợp Đồng”: là ngày cuối cùng Bên Thuê được quyền kinh doanh tại Khu Vực Thuê do hết Thời Hạn Thuê.

“Sự Kiện Bất Khả Khắc”: là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép và được mô tả chi tiết tại Điều 13 của Hợp Đồng.

“Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê”: như quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại.

“Tài Sản Của Bên Thuê” được hiểu là toàn bộ tài sản tại Khu Vực Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đồ đạc, vật dụng, băng hiệu, thiết bị và hàng hóa mà Bên Thuê sở hữu hoặc thuê hoặc mượn.

Thời gian áp dụng trong Hợp Đồng được tính theo dương lịch.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

1. Bên Cho Thuê cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê Khu Vực Thuê theo các điều khoản và điều kiện quy định dưới đây của Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm bao gồm:

- Phụ Lục A – Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê Của TTTM/Siêu thị Co.opmart
- Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại
- Phụ Lục C – Điều Khoản Kỹ Thuật (nếu có)
- Phụ Lục D – Hồ sơ pháp lý
- Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê
- Các Phụ Lục khác nếu có.

không có giá trị vì các thỏa thuận giữa hai bên đã được thể hiện trong Hợp Đồng này. Tất cả các điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng này sẽ không được sửa đổi, hoặc bổ sung trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của hai bên. Bất kỳ sự sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng nào cũng đều phải được thể hiện bằng Phụ Lục Hợp Đồng có đại diện hợp pháp của hai bên ký và đóng dấu hợp pháp mới có giá trị pháp lý. Văn bản hoặc Phụ Lục Hợp Đồng này được xem như một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này.

4. "Hợp Đồng": là một khối thống nhất có giá trị pháp lý được tạo thành bởi các văn bản sau:
- a) Hợp Đồng này,
 - b) Các Phụ Lục được nêu tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này,
 - c) Tất cả các văn bản, tài liệu và Phụ Lục khác (nếu có) liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này.
5. Mọi việc nhân nhượng, bỏ qua trong việc tôn trọng các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, bất kể lần suất hoặc thời gian, không thể được xem là việc xóa bỏ hay từ bỏ quyền được hưởng các điều khoản và điều kiện đó. Việc một bên từ bỏ quyền được yêu cầu bồi thường liên quan đến việc không tuân thủ bất kỳ một nghĩa vụ Hợp Đồng nào không được coi là từ bỏ quyền yêu cầu bồi thường bất kỳ vi phạm Hợp Đồng nào sau đó.
6. Bất kỳ phần, khoản hay điều khoản nào của Hợp Đồng bị coi là bất hợp pháp, vô hiệu, hay vô giá trị hoặc không thể thực hiện được theo pháp luật Việt Nam thì sẽ được coi là vô hiệu giữa các bên mà không làm ảnh hưởng đến các điều khoản khác của Hợp Đồng. Những điều khoản khác đó vẫn giữ nguyên giá trị và hiệu lực và các bên sẽ cố gắng để đạt được một thỏa thuận thay thế.
7. Hợp Đồng này được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản, và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Bên Cho Thuê và Bên Thuê đã đọc, hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp Đồng này.







Mẫu: TMS-Retail

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ SÀN THƯƠNG MẠI

Trung tâm thương mại: Lotte Mart Đồng Nai

Người được điều tra: CTCP TTTM Lotte Việt Nam - CN Đồng Nai

- Nguồn thông tin: Hợp đồng thuê đính kèm

STT	Hợp đồng thuê
1	Hợp đồng thuê số 031-TEN/DNI-HC/2023
2	Hợp đồng thuê số 028-TEN/DNI-TII/2024
3	Hợp đồng thuê số 009-TEN/DNI-PZH/2023
4	Phụ lục Hợp đồng thuê ngày 21/08/2022
5	Phụ lục Hợp đồng thuê ngày 06/04/2022
6	Hợp đồng thuê số 018-TEN/DNI-ERA/2024
7	Hợp đồng thuê số 056-TEN/DNI-BIN/2024

Các thông tin về trung tâm thương mại:

- Địa chỉ: Lô B03 Khu Công Nghiệp Amata, Long Bình, Biên Hòa, Đồng Nai, Việt Nam;
- Vị trí: Mặt tiền đường Xa lộ Hà Nội (Đoạn từ cầu Sập đến vòng xoay Tam Hiệp);
- Loại hình hoạt động: Trung tâm thương mại;
- Đơn vị vận hành: Lotte Mart Việt Nam - CN Đồng Nai
- Hiện trạng: Trung tâm thương mại có hệ thống trang thiết bị, không gian mua sắm hiện đại, cơ sở vật chất tốt.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật: Tiếp giáp đường Xa lộ Hà Nội (Quốc lộ 1A), nằm trong trung tâm thành phố Biên Hòa và cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 35km.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội: Lotte Mart Đồng Nai nằm trong khu vực phát triển năng động của TP. Biên Hòa, gần các khu công nghiệp lớn như Amata và Nhơn Trạch.

Ngày tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Đoàn Thị Mỹ Anh



LOTTE Mart

easy & slow life

HỢP ĐỒNG THUÊ

SỐ: 031-TEN/DNI-HC/2023

Tại LOTTE Mart ĐỒNG NAI

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LOTTE

VIỆT NAM – CN ĐỒNG NAI

Và

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ CÀ PHÊ CAO NGUYÊN

Thủy

Bên Cho Thuê (Gọi riêng là Bên A)	CÔNG TY CỔ PHẦN TTTM LOTTE VIỆT NAM – CN ĐỒNG NAI	
Địa chỉ	Lô B-03, Khu Thương Mại AMATA, Quốc Lộ 1A, P. Long Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ chi nhánh	Số	0304741634-001
	Ngày cấp	Đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 18/03/2021
	Nơi cấp	SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH ĐỒNG NAI PHÒNG ĐĂNG KÍ KINH DOANH
Email	leasing@lotte.vn; ngant12@lotte.vn	
Số điện thoại	Hotline : 0784.450.793; Ms Nga : 0903.374.766	
Mã số thuế	0304741634-001	
Đại diện	Ông SHIN JUBACK	
Chức vụ	Tổng Giám Đốc	
Giấy ủy quyền	Số 011/2023/UQ-LG-HO ký ngày 24/07/2023	
Tên tài khoản	CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LOTTE VIỆT NAM	
Số tài khoản	Tiền cọc thi công: 3302105036	
	Tiền cọc đảm bảo: 3302104393	
Ngân hàng	STANDARD CHARTERED - CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH	
Bên Thuê (Gọi riêng là Bên B)	CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ CÀ PHÊ CAO NGUYÊN	
Công ty/ Chi nhánh	Không áp dụng	
Địa chỉ	135/37/50 Nguyễn Hữu Cánh, P.22, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	
Địa chỉ giao dịch (nếu có)	Không áp dụng	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ chi nhánh	Số	0309965814
	Ngày cấp	Đăng ký thay đổi lần thứ 30, ngày 30/08/2022
	Nơi cấp	SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH PHÒNG ĐĂNG KÍ KINH DOANH
Email	anh.le@vtijs.com	
Số điện thoại	Ms Kim Anh : 036.603.0340	
Mã số thuế	0309965814	
Đại diện	Ông LÊ THÁI ANH	
Chức vụ	Giám Đốc	

Turnover Share Contract

Giấy ủy quyền	Không áp dụng	
Tên tài khoản	CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ CÀ PHÊ CAO NGUYÊN	
Số tài khoản	5452634	
Ngân hàng	ANZ – Chi nhánh TP.HCM	
Hộ Kinh Doanh/ Cá nhân	Không áp dụng	
Giấy chứng nhận đăng ký Hộ Kinh Doanh	Số	Không áp dụng
	Ngày cấp	Không áp dụng
	Nơi cấp	Không áp dụng
	Địa điểm kinh doanh	Không áp dụng
	Đại diện Hộ Kinh Doanh	Không áp dụng
Chứng thực cá nhân	Loại	Không áp dụng
	Số	Không áp dụng
	Ngày cấp	Không áp dụng
	Nơi cấp	Không áp dụng
Địa chỉ thường trú	Không áp dụng	
Địa chỉ tạm trú (nếu có)	Không áp dụng	
Email	Không áp dụng	
Số điện thoại	Không áp dụng	
Tên tài khoản	Không áp dụng	
Số tài khoản	Không áp dụng	
Ngân hàng	Không áp dụng	
Gọi chung Bên A và Bên B là Các Bên hoặc Hai Bên;		

I. ĐIỀU KHOẢN RIÊNG

Ngày hiệu lực của Hợp Đồng	01/04/2023
Ngành hàng	FNB
Mục đích thuê	Kinh doanh các loại thức ăn và nước uống dưới thương hiệu HIGHLANDS COFFEE
Vị trí thuê	Tầng 1, 1F-02/ Lotte Mart Đồng Nai (theo layout đính kèm) Lô B-03, Khu Thương Mại AMATA, Quốc Lộ 1A, P. Long Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
Diện tích thuê	92 m ²
Ngày Khai Trương Trung Tâm Thương Mại	Không áp dụng
Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê	01/04/2023
Thời Hạn Thuê	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2026
Ngày cân trừ Doanh Thu Gộp	Sẽ được thực hiện vào ngày 10, 20 và ngày cuối cùng của mỗi tháng. Theo đó Bên B và Bên A sẽ cùng kiểm tra và kết toán Doanh Thu Gộp. Bên A sẽ hoàn trả khoản Doanh Thu Gộp còn lại cho Bên B trong vòng 10 ngày kể từ ngày kết toán. Lưu ý: - Nếu ngày hoàn trả Doanh Thu Gộp rơi vào ngày Thứ 7, Chủ Nhật hoặc ngày nghỉ theo quy định thì Bên A sẽ thực hiện việc hoàn trả doanh thu cho Bên B vào ngày làm việc liền sau đó. - Nếu không đảm bảo mức doanh thu tối thiểu trong vòng ba (03) tháng liên tiếp, Bên A có quyền chấm dứt hợp đồng theo điều 18.1.5. hoặc chuyển đổi chu kỳ kết toán Doanh Thu Gộp.
Giai đoạn Thuê	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
% Doanh Thu Gộp (Đã bao gồm VAT)	13%
Mức Tiền Thuê Tối Thiểu	278.300 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 25.603.600 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Dịch Vụ	120.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 11.040.000 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Quảng Cáo	24.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 2.208.000 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Giai đoạn Thuê	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
% Doanh Thu Gộp (Đã bao gồm VAT)	13%
Mức Tiền Thuê Tối Thiểu	306.130 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 28.163.960 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Dịch Vụ	126.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 11.592.000 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Quảng Cáo	25.200 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 2.316.400 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Giai đoạn Thuê	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026
% Doanh Thu Gộp (Đã bao gồm VAT)	13%

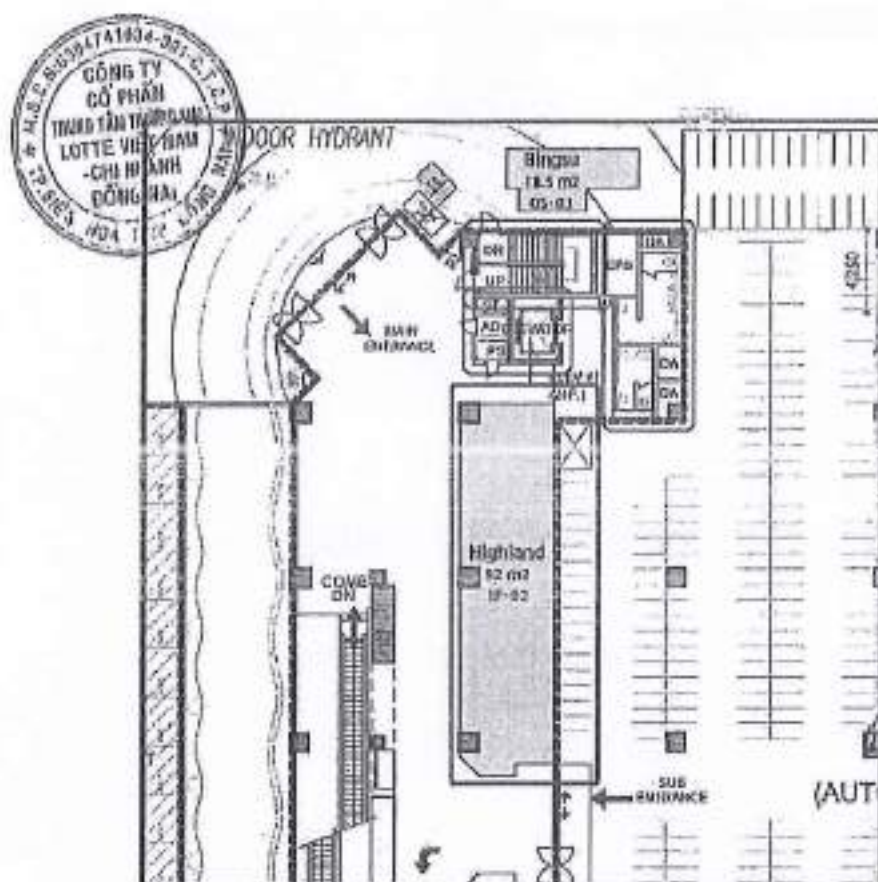
Turnover Share Contract

Mức Tiền Thuê Tối Thiểu	336.700 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 30.976.400 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Dịch Vụ	132.300 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 12.171.600 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Quảng Cáo	26.460 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 2.434.320 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Tiền Đặt Cọc	150.435.000 VNĐ (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu bốn trăm ba mươi lăm ngàn đồng). Trong đó: - Căn cứ vào thỏa thuận giữa các bên, số tiền cọc 96.696.600 VNĐ được chuyển từ Hợp đồng thuê mặt bằng số 040-TEN/ĐN-HC/2018 được lập ngày 14/05/2018 và các phụ lục đã ký trước đây giữa Công Ty Cổ Phần TTTM LOTTE Việt Nam – CN Đồng Nai và Công Ty CP DV Cà Phê Cao Nguyên từ ngày 01/04/2023 - Bên B phải thanh toán bổ sung 53.738.400 VNĐ cho Bên A trong vòng 07 ngày ngay sau khi ký hợp đồng này.
Tiền Đặt Cọc Thi Công	Không áp dụng
Phí Tiện ích	Tiền điện, nước và gas được thanh toán theo khối lượng sử dụng thực tế của Bên Thuê trong mỗi tháng và theo giá Bên Cho Thuê thông báo.
Phí thay đổi Hợp đồng	Trong Thời Hạn Hợp Đồng Thuê, trường hợp Bên Thuê có nhu cầu thay đổi chủ thể ký kết Hợp Đồng Thuê, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê chi phí hành chính là 1.000.000 (một triệu) đồng
Ghi chú	Mức Tiền Thuê Tối Thiểu, Phí Dịch Vụ, Phí Quảng Cáo và Phí thay đổi Hợp đồng chưa bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng. Giờ hoạt động tại TTTM LOTTE Mart Đồng Nai là: 8h00 - 22h00
ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ  ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ  Lê Thái Anh	

SHIN JUBACK
GENERAL DIRECTOR



PHỤ LỤC II SƠ ĐỒ VỊ TRÍ MẶT BẰNG THUẾ





HỢP ĐỒNG THUÊ

SỐ: 028-TEN/DNI-TII/2024

Tại LOTTE Mart ĐỒNG NAI

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LOTTE

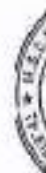
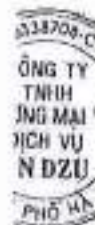
VIỆT NAM – CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Và

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ AN DZU

I. ĐIỀU KHOẢN RIÊNG

Số Hợp Đồng	028-TEN/DNI-TII/2024	
Bên Cho Thuê (Gọi riêng là Bên A)	CÔNG TY CP TTTM LOTTE VIỆT NAM - CN ĐỒNG NAI	
Địa chỉ	Lô B-03, Khu Thương Mại AMATA, Quốc Lộ 1A, P. Long Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ chi nhánh	Số	0304741634-001
	Ngày cấp	Đăng ký thay đổi lần thứ 7, ngày 11/08/2023
	Nơi cấp	SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH ĐỒNG NAI PHÒNG ĐĂNG KÍ KINH DOANH
Email	leasing@lotte.vn; ngant2@lotte.vn; giangdh@lotte.vn	
Số điện thoại	Hotline : 0784.450.793; Ms Nga : 0903.374.766; Ms Giang: 070 276 0252	
Mã số thuế	0304741634-001	
Đại diện	Ông SHIN JUBACK	
Chức vụ	Tổng Giám đốc	
Giấy ủy quyền	Không áp dụng	
Tên tài khoản	CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LOTTE VIỆT NAM	
Số tài khoản	Tiền cọc thí công: 3302105036 Tiền cọc đảm bảo: 3302104393	
Ngân hàng	STANDARD CHARTERED - CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH	
Bên Thuê (Gọi riêng là Bên B)	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ AN DZU	
Công ty/ Chi nhánh	Không áp dụng	
Địa chỉ	107 Thủy Ái 2, Phường Bạch Đằng, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	
Địa chỉ giao dịch (nếu có)	Không áp dụng	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ chi nhánh	Số	0110338708
	Ngày cấp	04/05/2023
	Nơi cấp	SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÒNG ĐĂNG KÍ KINH DOANH
Email	Mr An Dũng: adzung.lib@gmail.com	
Số điện thoại	Mr An Dũng: 09798.297.86	
Mã số thuế	0110338708	
Đại diện	Ông AN HỒNG DŨNG	



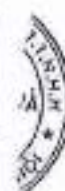
Handwritten signature/initials.

Hợp Đồng Thuê Cơ Bản

Chức vụ	Giám Đốc	
Giấy ủy quyền	Không áp dụng	
Tên tài khoản	Không áp dụng	
Số tài khoản	Không áp dụng	
Ngân hàng	Không áp dụng	
Hộ Kinh Doanh/ Cá nhân	Không áp dụng	
Giấy chứng nhận đăng ký Hộ Kinh Doanh	Số	Không áp dụng
	Ngày cấp	Không áp dụng
	Nơi cấp	Không áp dụng
	Địa điểm kinh doanh	Không áp dụng
	Đại diện Hộ Kinh Doanh	Không áp dụng
Chứng thực cá nhân	Loại	Không áp dụng
	Số	Không áp dụng
	Ngày cấp	Không áp dụng
	Nơi cấp	Không áp dụng
Địa chỉ thường trú	Không áp dụng	
Địa chỉ tạm trú (nếu có)	Không áp dụng	
Email	Không áp dụng	
Số điện thoại	Không áp dụng	
Tên tài khoản	Không áp dụng	
Số tài khoản	Không áp dụng	
Ngân hàng	Không áp dụng	
Gọi chung Bên A và Bên B là Các Bên hoặc Hai Bên;		

Hợp Đồng Thuê Cơ Bản

Ngày Bàn Giao Mặt Bằng Thuê	20/04/2024
Thời Gian Thi Công Trước Khai Trương	20/04/2024 – 26/04/2024
Ngày hiệu lực của Hợp Đồng	27/04/2024
Ngành hàng	FNB
Mục đích thuê	Kinh doanh kem và trà sữa theo thực đơn đính kèm
Vị trí thuê	Tầng 1, 1F-06/ Lotte Mart Đồng Nai với lên quầy TIẾNG TIẾNG (Theo bản vẽ tại phụ lục II) Lô B-03, Khu Thương Mại AMATA, Quốc Lộ 1A, P. Long Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Diện tích thuê	37 m ² (Bằng chữ: Ba mươi bảy mét vuông)
Ngày Khai Trương Trung Tâm Thương Mại	Không áp dụng
Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê	27/04/2024
Thời Hạn Hợp Đồng	Từ 27/04/2024 đến 31/03/2026
Giai đoạn Thuê	Từ 27/04/2024 đến 31/03/2025
Tiền Thuê	348.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng cộng: 12.876.000 VNĐ/tháng (chưa bao gồm VAT)
Phí Dịch Vụ	120.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng cộng: 4.440.000 VNĐ/tháng (chưa bao gồm VAT)
Phí Quảng Cáo	24.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng cộng: 868.000 VNĐ/tháng (chưa bao gồm VAT)
Giai đoạn Thuê	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026
Tiền Thuê	382.800 VNĐ/m ² /tháng. Tổng cộng: 14.163.600 VNĐ/tháng (chưa bao gồm VAT)
Phí Dịch Vụ	132.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng cộng: 4.884.000 VNĐ/tháng (chưa bao gồm VAT)
Phí Quảng Cáo	28.400 VNĐ/m ² /tháng. Tổng cộng: 976.800 VNĐ/tháng (chưa bao gồm VAT)
Tiền Đặt Cọc	Bên A đồng ý nhận đặt cọc và Bên B đồng ý đặt cọc với số tiền là 66.080.520 VNĐ (Bằng chữ: Sáu mươi sáu triệu không trăm tám mươi ngàn năm trăm hai mươi đồng).
Tiền Đặt Cọc Thi Công	10.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Mười triệu đồng)
Phí Tiện Ích	Tiền điện, nước và gas được thanh toán theo khối lượng sử dụng thực tế của Bên B trong mỗi tháng và theo giá Bên A thông báo. Tiền điện được tính theo 1 giá và theo giá khung giờ cao điểm. Cả Bên tại đây thống nhất rằng, Bên A có quyền chỉ định một Nhà cung cấp tiện ích về Điện, nước và gas để cung cấp cho Bên B và/hoặc khách thuê tại Trung Tâm Thương Mại ("TTTM") và Bên B có trách nhiệm ký Hợp đồng/hoà thuận về việc cung cấp/sử dụng các tiện ích này với nhà cung cấp do Bên A chỉ định.



Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu

(Handwritten signature)

Hợp Đồng Thuê Cơ Bản

Phí thuê chỗ để xe Phí hoạt động và phí chạy charter ngoài Thời Giãn Hoạt động tại Phân Diện Tích Thuê	Theo công bố của Bên A hoặc thông báo niên yết và áp dụng chung cho TTTM vào từng thời điểm.
Phí thay đổi Hợp đồng	Trong Thời Hạn Hợp Đồng Thuê, trường hợp Bên B có nhu cầu thay đổi chủ thể ký kết Hợp Đồng Thuê, Bên B phải thanh toán cho Bên A chi phí hành chính là 1.000.000 (một triệu) đồng.
Ghi chú	Mức Tiền Thuê Tối Thiểu, Phí Dịch Vụ, Phí Quảng Cáo và Phí thay đổi Hợp đồng chưa bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng. Giờ hoạt động tại TTTM LOTTE Mart Đồng Nai là: 8h00 – 22h00
ĐẠI DIỆN BÊN A  SHIN JUBACK TỔNG GIÁM ĐỐC ĐẠI DIỆN BÊN B  GIÁM ĐỐC <i>Minh Hồng Dũng</i>	

PHỤ LỤC II SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC THUÊ

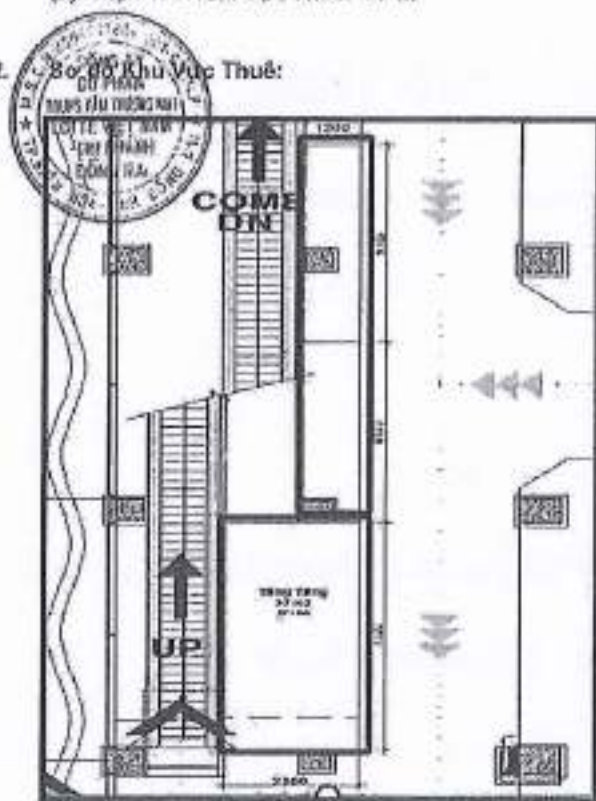
Bên A và Bên B đồng ý Phụ lục II là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê như sau:

1. Mô tả:

(a) Khu Vực Thuê số: 1F-06

(b) Diện Tích Khu Vực Thuê: 37 m²

2. Sơ đồ Khu Vực Thuê:



Handwritten signature



LOTTE Mart
easy & slow life

HỢP ĐỒNG THUÊ

SỐ: 009-TEN/DNI-PZH/2023

Tại LOTTE Mart ĐỒNG NAI

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LOTTE

VIỆT NAM – CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Và

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH PIZZA VIỆT NAM



ML

Bên Cho Thuê (Gọi riêng là Bên A)	CÔNG TY CP TTTM LOTTE VIỆT NAM - CN ĐỒNG NAI	
Địa chỉ	Lô B-03, Khu Thương Mại AMATA, Quốc Lộ 1A, P. Long Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ chi nhánh	Số	0304741634-001
	Ngày cấp	Đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 18/03/2021
	Nơi cấp	SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH ĐỒNG NAI PHÒNG ĐĂNG KÍ KINH DOANH
Email	leasing@lotte.vn; nganl12@lotte.vn	
Số điện thoại	Hotline : 0784.450.793; Ms Nga : 0903.374.766	
Mã số thuế	0304741634-001	
Đại diện	Ông SHIN JUBACK	
Chức vụ	Tổng Giám Đốc	
Giấy ủy quyền	Số 011/2023/UQ-LG-HO ký ngày 24/07/2023	
Tên tài khoản	CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LOTTE VIỆT NAM	
Số tài khoản	Tiền cọc thi công: 3302105036 Tiền cọc đảm bảo: 3302104393	
Ngân hàng	STANDARD CHARTERED - CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH	
Bên Thuê (Gọi riêng là Bên B)	CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH PIZZA VIỆT NAM	
Công ty/ Chi nhánh	Không áp dụng	
Địa chỉ	Tầng 5, Trung tâm thương mại Tổng hợp Lotte số 3, lô B-03, khu thương mại Amata, Quốc lộ 1A, Phường Long Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	
Địa chỉ giao dịch (nếu có)	Không áp dụng	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ chi nhánh	Số	0303902751-007
	Ngày cấp	Đăng ký thay đổi lần thứ 4, ngày 17/02/2022
	Nơi cấp	SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH ĐỒNG NAI PHÒNG ĐĂNG KÍ KINH DOANH
Email	vu.dao@rgvn.com	
Số điện thoại	Mr Vũ: 0908124985	
Mã số thuế	0303902751-007	
Đại diện	Ông LIN KENG CHOR	

Basic Rent Contract

Chức vụ	Tổng Giám Đốc	
Giấy ủy quyền	Không áp dụng	
Tên tài khoản	Không áp dụng	
Số tài khoản	Không áp dụng	
Ngân hàng	Không áp dụng	
Hộ Kinh Doanh/ Cá nhân	Không áp dụng	
Giấy chứng nhận đăng ký Hộ Kinh Doanh	Số	Không áp dụng
	Ngày cấp	Không áp dụng
	Nơi cấp	Không áp dụng
	Địa điểm kinh doanh	Không áp dụng
	Đại diện Hộ Kinh Doanh	Không áp dụng
Chứng thực cá nhân	Loại	Không áp dụng
	Số	Không áp dụng
	Ngày cấp	Không áp dụng
	Nơi cấp	Không áp dụng
Địa chỉ thường trú	Không áp dụng	
Địa chỉ tạm trú (nếu có)	Không áp dụng	
Email	Không áp dụng	
Số điện thoại	Không áp dụng	
Tên tài khoản	Không áp dụng	
Số tài khoản	Không áp dụng	
Ngân hàng	Không áp dụng	
Gọi chung Bên A và Bên B là Các Bên hoặc Hai Bên;		

I. ĐIỀU KHOẢN RIÊNG

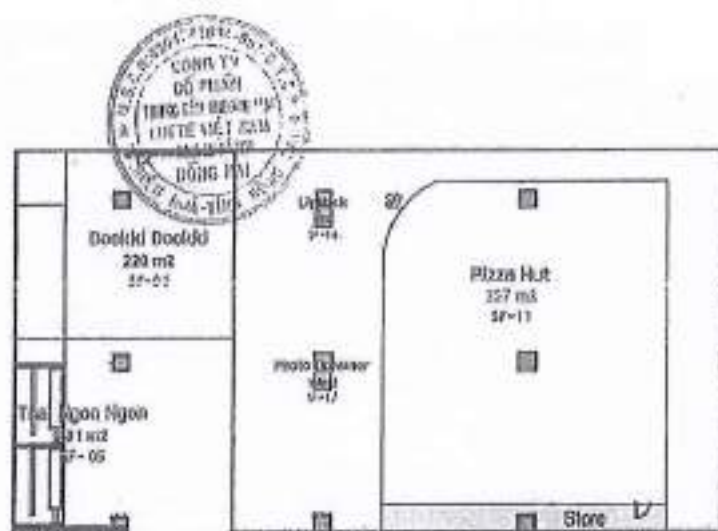
Ngày hiệu lực của Hợp Đồng	16/01/2023
Ngành hàng	FNB
Mục đích thuê	Kinh doanh các loại thức ăn và nước uống dưới thương hiệu Pizza Hut
Vị trí thuê	Tầng 5, 5F-11/Lotte Mart Đồng Nai (theo bản vẽ đính kèm) Lô B-03, Khu Thương Mại AMATA, Quốc Lộ 1A, P. Long Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
Diện tích thuê	257 m ²
Ngày Khai Trương Trung Tâm Thương Mại	Không áp dụng
Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê	15/01/2023
Thời Hạn Thuê	15/01/2023 – 31/03/2027
Giai đoạn Thuê	Từ 15/01/2023 đến 31/03/2025
Tiền Thuê	397.210 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 102.082.970 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Dịch Vụ	Không áp dụng
Phí Quảng Cáo	Không áp dụng
Giai đoạn Thuê	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2027
Tiền Thuê	397.210 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 102.082.970 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Dịch Vụ	120.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 30.840.000 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Phí Quảng Cáo	24.000 VNĐ/m ² /tháng. Tổng: 6.168.000 VNĐ/tháng (chưa VAT)
Tiền Đặt Cọc	459.000.201 VNĐ (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi chín triệu hai trăm lẻ một đồng). Trong đó: -Số tiền cọc: 210.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Hai trăm mười triệu Đồng) đảm bảo cho Hợp Đồng Thuê tiêu chuẩn số TN/DN-029-2012 và các phụ lục đã ký trước đây sẽ được chuyển sang Hợp Đồng này kể từ ngày 15/01/2023 Bên B sẽ thanh toán cọc hợp đồng bổ sung là 249.000.201 VNĐ cho Bên A thành 2 đợt cụ thể như sau: + Đợt 1 thanh toán 126.873.801 VNĐ trong vòng 7 ngày ngay sau khi ký hợp đồng cọc. + Đợt 2 thanh toán 122.126.400 VNĐ vào tháng 01/2024 trong vòng 7 ngày ngay sau khi nhận được đề nghị thanh toán cọc tiền cọc bổ sung từ Bên A.
Tiền Đặt Cọc Thi Công	50.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Năm mươi triệu Việt Nam Đồng)
Phí Tiện ích	Tiền điện, nước và gas được thanh toán theo khối lượng sử dụng thực tế của bên thuê trong mỗi tháng và theo giá Bên Cho Thuê thông báo.
Phí thay đổi Hợp đồng	Trong Thời Hạn Hợp Đồng Thuê, trường hợp Bên Thuê có nhu cầu thay đổi chủ thể ký kết Hợp Đồng Thuê, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê chi phí hành chính là 1.000.000 (một triệu) đồng

Basic Rent Contract

Ghi chú	Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Quảng Cáo và Phí thay đổi Hợp đồng chưa bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng. Giờ hoạt động tại TTIM LOTTE Mall Đồng Nai: 8h00 - 22h00
 ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ SHIN JUBACK TỔNG GIÁM ĐỐC	 ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ LIN KENG CHOR Tổng Giám Đốc

PHỤ LỤC SỐ II

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ MẶT BẰNG THUÊ



CHI CỤC THUẾ KHU VỰC
BIÊN HOÀ-VĨNH CỬU
ĐỘI KIỂM TRA THUẾ SỐ 02

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

PHIẾU CHUYỂN KẾT QUẢ

Về việc cung hồ sơ thuế

Kính gửi: Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Sen Việt

Theo văn bản số 1770/STNMT-ĐĐ ngày 28/02/2025 của Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Đồng Nai và văn bản số 60/CV-SV ngày 24/02/2025 của Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Sen Việt về việc phối hợp cung cấp thông tin để xây dựng phương án giá đất dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại Phường Hiệp Hoà, TP.Biên Hoà, Đội Kiểm tra Thuế số 2 - Chi cục Thuế Khu vực Biên Hoà - Vĩnh Cửu cung cấp các hợp đồng cho thuê mặt bằng tại Siêu thị Coopmart như sau:

- Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty Cổ Phần Giải Trí New Việt Nam;
- Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty TNHH Jollibee Việt Nam;
- Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Ngô Thị Thanh Hiền;
- Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty TNHH Thương Mại Gió Đông;
- Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty Cổ Phần Phát Hành Sách Thành Phố Hồ Chí Minh – Fahasa.

Vậy, Đội Kiểm tra thuế 02 chuyển kết quả cung cấp thông tin đến Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Sen Việt được biết./.

Biên Hoà, ngày 13 tháng 03 năm 2025

Công ty CP TĐG Sen Việt

Đội Kiểm Tra Số 2


Nguyễn Thị Thu Hằng


Lê Thị Lan



Mẫu: TMS-Retail

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ SÀN THƯƠNG MẠI

Trung tâm thương mại: Co.op mart Biên Hòa

Người được điều tra: Công ty TNHH TM DV Siêu thị Co.op mart Biên Hòa

- Nguồn thông tin: Hợp đồng thuê đính kèm

STT	Hợp đồng thuê
1	Hợp đồng thuê mặt bằng số 08/2022/HĐTMB/BH ngày 28/11/2022. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
2	Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2024/HĐTMB/BH ngày 13/08/2024. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
3	Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2023/HĐTMB/BH ngày 08/03/2023. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
4	Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2022/HĐTMB/BH ngày 30/05/2022. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.
5	Hợp đồng thuê mặt bằng số 04/2024/HĐTMB/BH ngày 16/09/2024. Kèm biên bản bàn giao mặt bằng và các phụ lục.

Các thông tin về trung tâm thương mại:

- Địa chỉ: 121 đường Phạm Văn Thuận, phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa;
- Vị trí: Mặt tiền đường Phạm Văn Thuận;
- Loại hình hoạt động: Siêu thị;
- Đơn vị vận hành: Công ty TNHH TM DV Siêu thị Co.op mart Biên Hòa;
- Hiện trạng: Trung tâm thương mại có hệ thống trang thiết bị, không gian mua sắm bình thường, siêu thị co.op chiếm diện tích lớn, cơ sở vật chất bình thường.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật: Tiếp giáp đường Quốc lộ 15, nằm tại trung tâm thành phố Biên Hòa và cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 35km.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội: Co.opmart Biên Hòa nằm trong khu vực phát triển năng động của TP. Biên Hòa, gần các khu công nghiệp lớn như Amata và Biên Hòa 1.

Ngày tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Đoàn Thị Mỹ An

BIÊN BẢN BÀN GIAO MẶT BẰNG
GIAN HÀNG SPICYBOX, VỊ TRÍ SỐ 12, TẦNG 1
TẠI CO.OPMART BIÊN HÒA

Hôm nay, ngày 30 tháng 11 năm 2022, chúng tôi gồm có:

BÊN BÀN GIAO: CÔNG TY TNHH TM DV SIÊU THỊ COOPMART BIÊN HÒA

Trụ sở : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Đường Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến,
Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mã Số Thuế : 3600753610

Điện thoại: 0613 949988

Đại diện bởi : Bà Phạm Thị Huỳnh Ân
(Gọi tắt là Bên A)

Chức vụ: Giám Đốc

BÊN NHẬN BÀN GIAO: NGÔ THỊ THANH HIỀN

Địa Chỉ Thường Trú: C3.4 Vũ Hồng Phổ, Tổ 1, Khu Phố 5, Phường An Bình, Thành Phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Số CMND: 125402453 Cấp ngày: 20/02/2009 Nơi cấp: Công an Bắc Ninh

Điện thoại : 0936988788

Chức vụ: Chủ Cửa Hàng

(Gọi tắt là Bên B)

Căn cứ Hợp Đồng Thuê mặt bằng số: 09/2022/HĐTMB/BH (hoặc Bản Thỏa Thuận Đặt Thuê Mặt Bằng) ngày 17/10/2022 ký giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê, hai Bên thống nhất bàn giao mặt bằng Khu Vực Thuê với những nội dung như sau:

Điều 1: Sau khi tiến hành đo đạc và xem xét hiện trạng thực tế, Bên A bàn giao và Bên B đồng ý nhận bàn giao mặt bằng Khu Vực Thuê như sau:

- Vị trí: số: 12, tại tầng: 1 (có bản vẽ đính kèm).
- Diện tích: 131 (Bằng chữ: Một trăm ba mươi một mét vuông).
(Một bằng có hình dạng đặc thù bổ sung bản vẽ và ghi chú kích thước các cạnh)
- Mô tả hiện trạng:
 - + Trần: Trần thạch cao có vài tấm bẩn, và có 36 bóng đèn, Bàn giao hoàn thiện (có hình chụp đính kèm).
 - + Tường/ vách: tường màu trắng kem hơi bẩn, vách kính có 1 tấm bị nứt bên trên và có 1 tủ điện 2 nguồn điện trong khu vực thuê (có hình chụp đính kèm).
 - + Sàn: Bàn giao hoàn thiện (có hình chụp đính kèm).
 - + Trang thiết bị: PCCC và điện lạnh hoàn thiện theo bản vẽ thiết kế của tòa nhà. (có hình chụp đính kèm)

Các ghi nhận khác:

- + Số lượng đầu báo cháy: không có
- + Số lượng đầu báo khói: 3 đầu báo khói trên trần nhà
- + Số lượng họng điều hòa: 7 họng lạnh trên trần nhà
- + Số lượng loa âm thanh: 2 loa âm thanh trên trần nhà.
- + Số lượng đèn Exit: không có
- + Số lượng quạt hút khói PCCC: 2 họng hút khói trên trần nhà
- + Số lượng tủ PCCC: không có
- + Số lượng bình PCCC, tiêu lệnh PCCC: không có
- + Số lượng đèn chiếu sáng sự cố: 1 cái
- + Số lượng đầu chữa cháy (sprinkler): 11 đầu báo cháy trên trần nhà
- + Vị trí cấp điện: theo bản vẽ cấp điện của tòa nhà: Công suất: 3 pha
- + Vị trí cấp thoát nước và quy cách đường ống: theo bản vẽ cấp thoát nước của tòa nhà

Điều 2: Bên B xác nhận đã nhận mặt bằng Khu Vực Thuê như trong mô tả của Hợp Đồng

Bất kỳ thay đổi nào so với hiện trạng nhận bàn giao tại mặt bằng Khu Vực Thuê trong suốt Thời Hạn Thuê đều phải được Bên A chấp thuận bằng văn bản.

Điều 3: Kể từ ngày nhận mặt bằng này, Bên B phải có trách nhiệm thực hiện đúng các điều khoản đã cam kết trong Hợp Đồng.

Điều 4: Khi thanh lý Hợp Đồng, Bên B phải hoàn trả mặt bằng Khu Vực Thuê cho Bên A theo đúng tình trạng mà Bên A đã bàn giao cho Bên B được mô tả tại Điều 1 của Biên Bản Bàn Giao này, trừ hao mòn tự nhiên. Bất kỳ hư hại nào xảy ra đối với mặt bằng Khu Vực Thuê sẽ được Bên A yêu cầu Bên B bồi thường và/hoặc cản trở vào Tiền Đặt Cọc của Bên B.

Điều 5: Biên bản này được lập thành 06 bản, mỗi bên giữ 03 bản, có giá trị pháp lý như nhau. Biên Bản Bàn Giao Mặt Bằng là một phần của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng và có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN NHẬN BÀN GIAO

NV trực tiếp nhận bàn giao

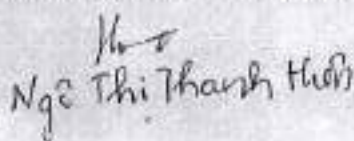
(Ký, ghi rõ họ tên)



Đào Quý Vỹ

Giám Đốc Bên Thuê

(Ký, ghi rõ họ tên & đóng dấu)


Ngô Thị Thanh Huyền

BÊN BÀN GIAO

NV trực tiếp bàn giao

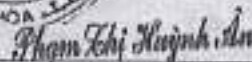
(Ký, ghi rõ họ tên)

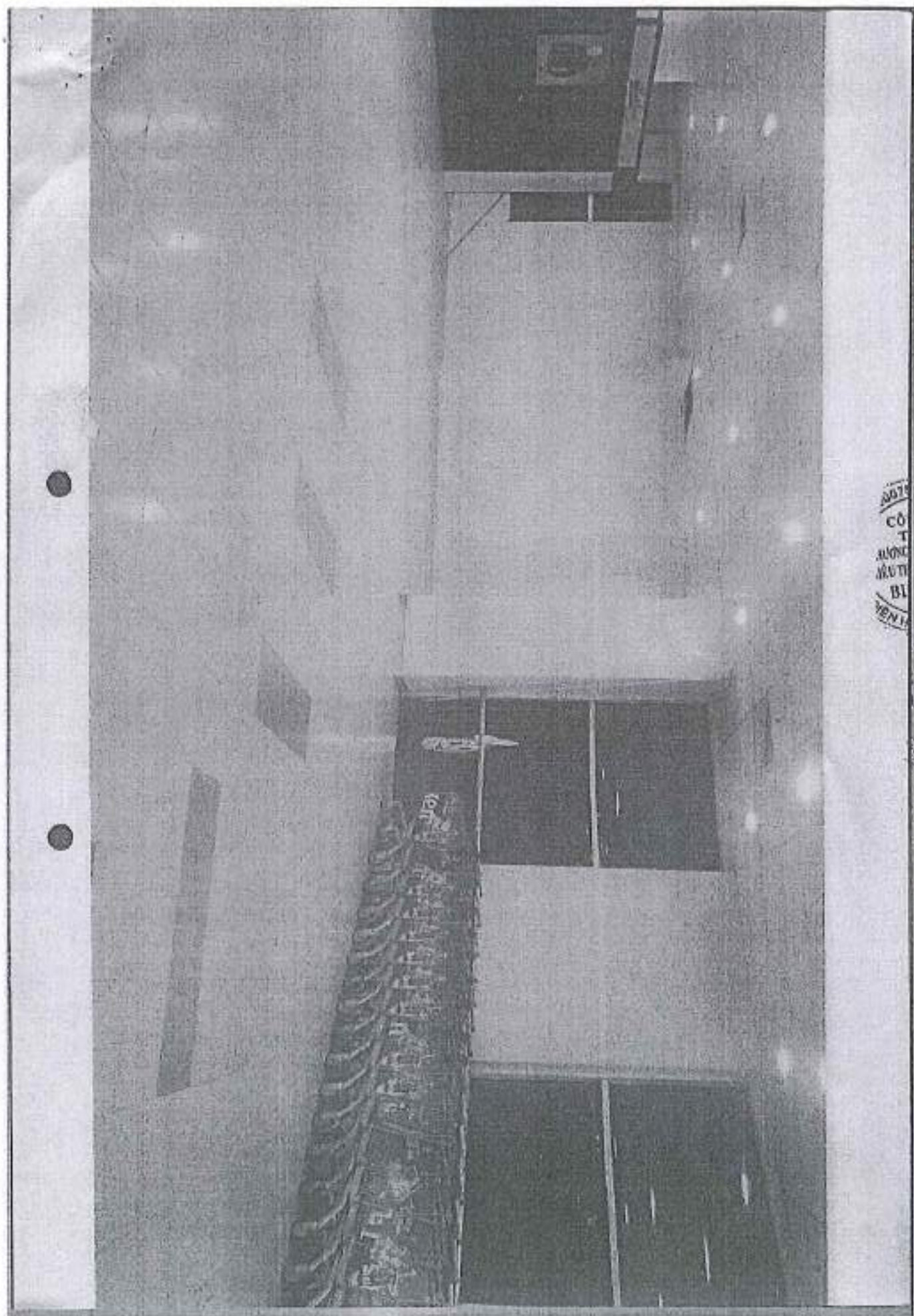


Giám Đốc Bên Cho Thuê

(Ký, ghi rõ họ tên & đóng dấu)

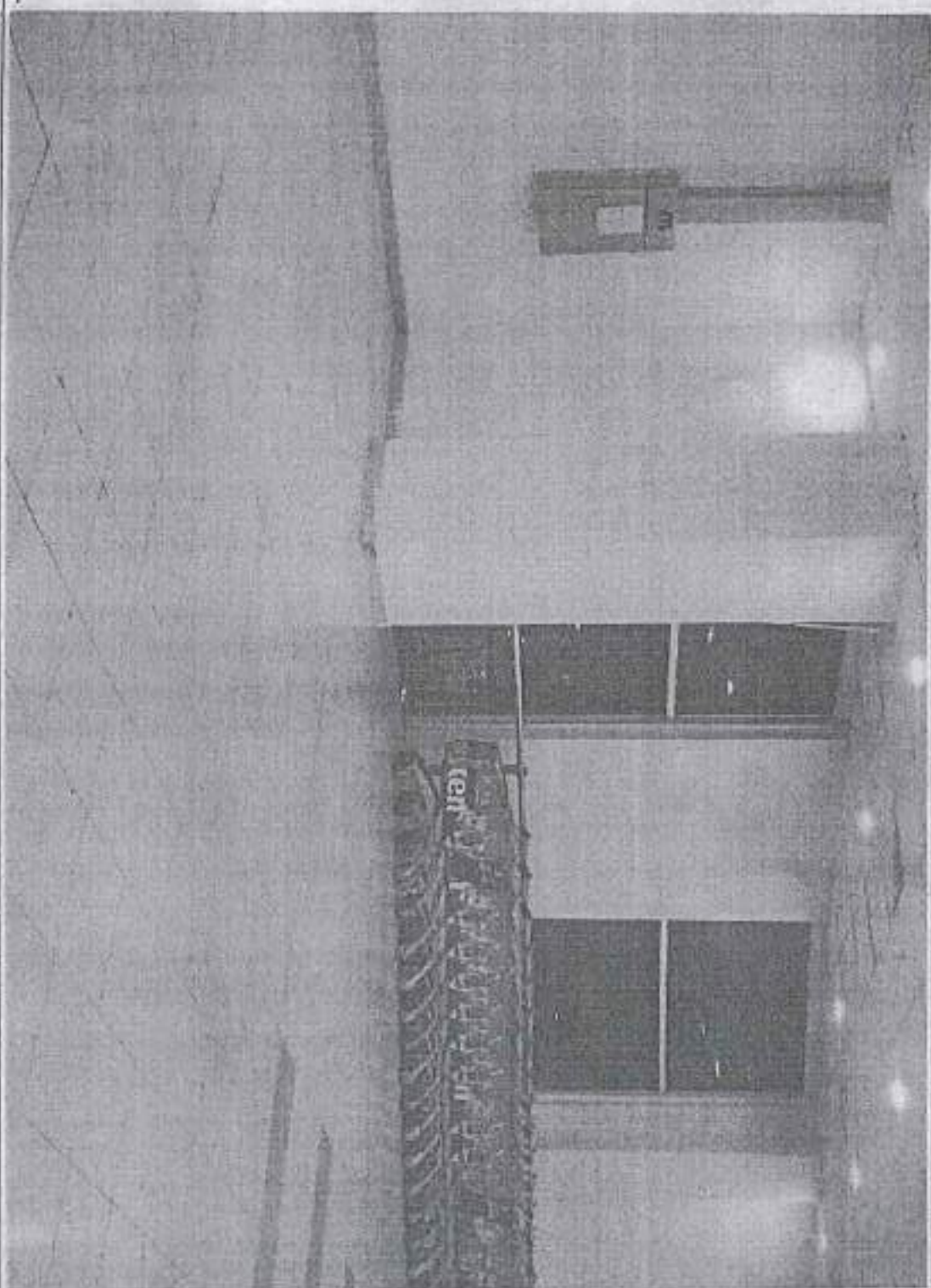



Phạm Thị Huỳnh Ân



ĐOÀN
CƠ
T
MONG
MUTI
BU
YEN H

1.02
10/11
10/11
10/11
10/11



Hôm nay

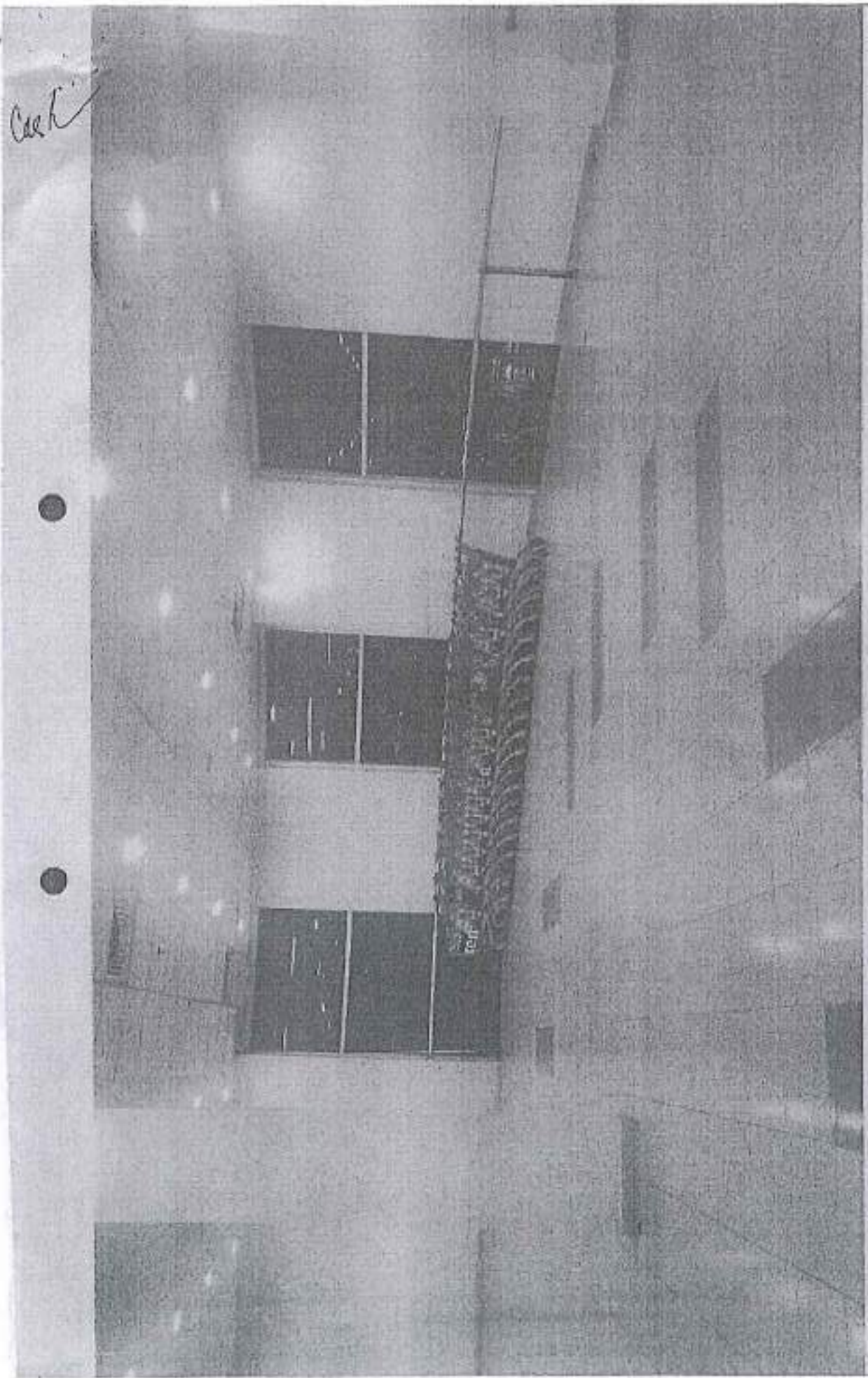


29/11

14/21 Hôm nay



Carli



2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
1989
1988
1987
1986
1985
1984
1983
1982
1981
1980
1979
1978
1977
1976
1975
1974
1973
1972
1971
1970
1969
1968
1967
1966
1965
1964
1963
1962
1961
1960
1959
1958
1957
1956
1955
1954
1953
1952
1951
1950
1949
1948
1947
1946
1945
1944
1943
1942
1941
1940
1939
1938
1937
1936
1935
1934
1933
1932
1931
1930
1929
1928
1927
1926
1925
1924
1923
1922
1921
1920
1919
1918
1917
1916
1915
1914
1913
1912
1911
1910
1909
1908
1907
1906
1905
1904
1903
1902
1901
1900

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG
TẠI SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Số: 08/2022/HĐTMB/BH

- Căn cứ vào các Luật và quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam;
- Căn cứ vào khả năng, nhu cầu và thỏa thuận của hai bên;

Hôm nay, ngày 28/11/2022 tại văn phòng CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Địa chỉ : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

Điện thoại : 0251 339 4998

Fax:

Tài khoản số : 0121000729582 Mở tại Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Đồng Nai

Mã số thuế : 3600753610

Giấy CN ĐKKD số : 3600753610 do Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/10/2004

Đại diện bởi : **PHẠM THỊ HUỲNH AN**

Chức vụ: Giám đốc

BÊN THUÊ : NGÔ THỊ THANH HIẾN

Ngày sinh : 12/11/1981

Số CMND : 125402453 Cấp ngày: 20/05/2009 Nơi cấp: Công an Bắc Ninh

Địa chỉ thường trú: C3.4, Vũ Hồng Phô, Tổ 1 Khu phố 5, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa

Số điện thoại : 0936988783

Chức vụ : Chủ cửa hàng

Sau khi bàn bạc và thảo luận, hai bên thống nhất ký kết Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (dưới đây gọi là "**Hợp Đồng**") và các Phụ Lục Hợp Đồng đính kèm với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

11-00

"TTTM/Siêu thị Co.opmart": là diện tích khu vực bao gồm siêu thị tự chọn và các gian hàng bán lẻ và dịch vụ, diện tích chung, diện tích riêng tại các tầng của TTTM/Siêu thị Co.opmart tại địa chỉ nói trên.

"Khu Vực Thuê": là một phần mặt bằng của TTTM/Siêu thị Co.opmart như được mô tả tại Điều 1 Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại. Bên Thuê được quyền thi công gian hàng bán lẻ tại Khu Vực Thuê theo ngành nghề kinh doanh hợp pháp của mình theo các điều kiện và điều khoản thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định pháp luật.

"Khu Vực Chung": là các khu vực mà Bên Cho Thuê cung cấp cho việc sử dụng chung (thể hiện bằng văn bản của Bên Cho Thuê), bao gồm nhưng không giới hạn trong khu đậu xe ô tô, xe máy, lối đi bộ, lối ra vào, hành lang, sảnh chung, cầu thang, cầu thang cuốn, thang máy, nhà vệ sinh. Khu Vực Chung có thể được thay đổi bởi quyết định hằng văn bản của Bên Cho Thuê.

"Chấm Dứt Hợp Đồng": nghĩa là mọi điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ hết hiệu lực kể từ thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng. Tuy nhiên, các nghĩa vụ còn tồn đọng từ Hợp Đồng và được phát sinh trước thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng sẽ vẫn có giá trị cho đến khi các bên thực hiện xong các nghĩa vụ này.

"Ngày Hết Hạn Hợp Đồng": là ngày cuối cùng Bên Thuê được quyền kinh doanh tại Khu Vực Thuê do hết Thời Hạn Thuê.

"Sự Kiện Bất Khả Kháng": là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép và được mô tả chi tiết tại Điều 13 của Hợp Đồng.

"Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê": như quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại.

"Tài Sản Của Bên Thuê" được hiểu là toàn bộ tài sản tại Khu Vực Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đồ đạc, vật dụng, bảng hiệu, thiết bị và hàng hóa mà Bên Thuê sở hữu hoặc thuê hoặc mượn.

Thời gian áp dụng trong Hợp Đồng được tính theo dương lịch.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

1. Bên Cho Thuê cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê Khu Vực Thuê theo các điều khoản và điều kiện quy định dưới đây của Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm bao gồm:

- Phụ Lục A – Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê Của TTTM/Siêu thị Co.opmart
- Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại
- Phụ Lục C – Điều Khoản Kỹ Thuật (nếu có)
- Phụ Lục D – Hồ sơ pháp lý
- Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê
- Các Phụ Lục khác nếu có.

KT

c) Tất cả các văn bản, tài liệu và Phụ Lục khác (nếu có) liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này.

5. Mọi việc nhân nhượng, bỏ qua trong việc tôn trọng các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, bất kể tần suất hoặc thời gian, không thể được xem là việc xóa bỏ hay từ bỏ quyền được hưởng các điều khoản và điều kiện đó. Việc một bên từ bỏ quyền được yêu cầu bồi thường liên quan đến việc không tuân thủ bất kì một nghĩa vụ Hợp Đồng nào không được coi là từ bỏ quyền yêu cầu bồi thường bất kì vi phạm Hợp Đồng nào sau đó.
6. Bất kì phần, khoản hay điều khoản nào của Hợp Đồng bị coi là bất hợp pháp, vô hiệu, hay vô giá trị hoặc không thể thực hiện được theo pháp luật Việt Nam thì sẽ được coi là vô hiệu giữa các bên mà không làm ảnh hưởng đến các điều khoản khác của Hợp Đồng. Những điều khoản khác đó vẫn giữ nguyên giá trị và hiệu lực và các bên sẽ cố gắng để đạt được một thỏa thuận thay thế.
7. Hợp Đồng này được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản, và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Bên Cho Thuê và Bên Thuê đã đọc, hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp Đồng này.

BÊN THUÊ


Ngô Thị Thanh Hiền




Phạm Thị Huyền Ân

PHỤ LỤC A: QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG KHU CHO THUÊ TTTM/SIÊU THỊ CO.OPMART

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 08/2022/HĐTMB/BH ngày 28/11/2022
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART
BIÊN HÒA và NGÔ THỊ THANH HIỀN

Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng và bao gồm những quy định nhằm quản lý và chỉ phối các hoạt động của Bên Thuê trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Nếu Bên Thuê vi phạm những quy định này mặc dù Bên Cho Thuê đã có thông báo cảnh cáo bằng văn bản thì Bên Thuê sẽ bị coi như vi phạm Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng.

Tùy từng thời điểm, do nhu cầu quản lý hoặc theo yêu cầu của bên thứ ba có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ tòa nhà, công ty quản lý, vận hành tòa nhà do chủ tòa nhà chỉ định, Bên Cho Thuê có quyền sửa đổi, bổ sung, đình chỉ hoặc hủy bỏ bất kỳ quy định nào dưới đây. Quy định về hoạt động khu cho thuê TTTM/Siêu thị Co.opmart mặc nhiên có hiệu lực sau 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo về việc thay đổi.

I. VẬN HÀNH GIAN HÀNG

1.1. Giờ hoạt động:

Hoạt động kinh doanh của Bên Thuê phải tuân theo giờ mở cửa và đóng cửa TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart thông thường sẽ bắt đầu từ 8:00 sáng đến 10:00 tối từ Thứ Hai đến Chủ Nhật. Tuy nhiên, giờ hoạt động cụ thể tại từng TTTM/Siêu Thị Co.opmart cụ thể sẽ được Bên Cho Thuê thông báo đến Bên Thuê.

Đối với ngày lễ hoặc những sự kiện đặc biệt, giờ mở cửa có thể thay đổi. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ ra thông báo bằng văn bản đến cho Bên Thuê và Bên Thuê được yêu cầu phải tuân thủ để đảm bảo thời gian hoạt động đồng nhất với TTTM/Siêu Thị Co.opmart.

1.2. Liên hệ:

Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê thông tin của ít nhất 01 người làm đầu mối liên hệ (bao gồm họ tên, địa chỉ, số điện thoại di động có thể liên hệ suốt 24 giờ) để Bên Cho Thuê sử dụng trong trường hợp khẩn cấp.

Bên Cho Thuê sẽ đảm nhiệm thay công việc của Bên Thuê và Bên Thuê phải thanh toán chi phí cho Bên Cho Thuê (nếu có) trong trường hợp Bên Cho Thuê không liên lạc được với Bên Thuê về việc an ninh gian hàng.

1.3. Niêm phong gian hàng:

Bảo vệ thuộc Bên Cho Thuê sẽ nhận tem niêm phong dựa trên số lượng tem niêm phong tại từng gian hàng, sẽ có sự kiểm tra, xác nhận giữa Bên Thuê (đại diện nhân viên bán hàng) và Bên Cho Thuê (đại diện bảo vệ) sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Bảo vệ của Bên Cho Thuê sẽ bàn giao ngược lại cho Bên Thuê (đại diện nhân viên bán hàng) vào đầu giờ hoạt động của ngày hôm sau. Sự kiểm tra, xác nhận giữa hai bên sẽ được thể hiện qua sổ ghi chép hàng ngày.

Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm trên số lượng tem niêm phong còn nguyên vẹn như khi nhận bàn giao và bàn giao vào đầu giờ hoạt động của ngày hôm sau; không chịu trách nhiệm về số lượng hàng hóa nằm bên trong gian hàng khi số lượng tem niêm phong gian hàng vẫn còn nguyên vẹn.

Trường hợp tem niêm phong không còn nguyên vẹn khi bàn giao cho Bên Cho Thuê, hai bên tiến hành kiểm tra thực tế, nếu có xảy ra mất mát hàng hóa hai bên sẽ xác định rõ trách nhiệm của mỗi bên.

Trường hợp Bên Thuê không bàn giao tem niêm phong mà rời khỏi TTTM/Siêu Thị Co.opmart, thì bất cứ trường hợp xảy ra mất mát hàng hóa tại gian hàng của mình, Bên Cho Thuê hoàn toàn không chịu trách nhiệm.

- 1.4 Ngoài giờ hoạt động nêu trên, Bên Thuê chỉ được phép vào TTTM/Siêu Thị Co.opmart khi có sự đồng ý của Bên Cho Thuê.
- 1.5 Bên Cho Thuê đảm bảo an ninh 24/24 giờ cho tòa nhà của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với tài sản và kho hàng của Bên Thuê. Bên Thuê phải có trách nhiệm mua bảo hiểm cho tài sản của mình.

2 QUẢN LÝ NHÂN VIÊN

- 2.1 Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký bằng văn bản với Bên Cho Thuê về những nhân viên làm việc tại gian hàng của mình. Thông tin cần cung cấp gồm có họ và tên, lý lịch trích ngang (theo mẫu) kèm theo bản sao giấy Chứng Minh Nhân Dân của mỗi người. Bên Thuê và nhân viên của mình hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi hành vi của mình trong quá trình hoạt động và làm việc tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 2.2 Những nhân sự không được đăng ký là nhân viên của gian hàng sẽ không được phép ra vào hoặc tụ tập tại Khu Vực Thuê.
- 2.3 Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp bằng tên cho nhân viên của mình tại gian hàng và đảm bảo nhân viên phải đeo băng tên trong suốt thời gian làm việc. Băng tên nhân viên hợp lệ là băng tên được xác nhận bởi Bên Cho Thuê.
- 2.4 Bên Thuê và nhân viên của mình phải có thái độ cư xử lịch sự, văn minh với khách hàng và đồng nghiệp; không tụ tập, đùa giỡn, ngủ trong giờ làm việc thuộc Khu Vực Thuê.
- 2.5 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép nấu ăn trong Khu Vực Thuê trừ trường hợp được quy định trong Hợp Đồng Thuê.
- 2.6 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép thấp nhang trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Hành vi cố ý kích gây hỏa hoạn phải chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật.
- 2.7 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép tiến hành bất kỳ hoạt động chính trị và tôn giáo nào trong Khu Vực Thuê nói riêng và trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart nói chung.
- 2.8 Bên Cho Thuê có thể yêu cầu Bên Thuê thay đổi nhân viên đã hơn hai lần bị cảnh cáo vì không tuân theo Hợp Đồng Thuê hoặc các điều khoản nêu trong Phụ lục này.
- 2.9 Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm tham dự đầy đủ các buổi tập huấn về PCCC và diễn tập phòng cháy khẩn cấp của Tòa nhà hoặc Bên Cho thuê tổ chức.
- 2.10 Bên Cho Thuê có thể thiết lập và ban hành nội quy về Bãi Đậu Xe của mình. Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm phải tuân thủ theo các quy định và đậu xe tại vị trí do Bên Cho Thuê chỉ định.

3 TIẾP THỊ

- 3.1 Bên Thuê có trách nhiệm hoàn toàn về việc tiếp thị và quảng bá kinh doanh của riêng mình. Bên Thuê không được thuyết trình hoặc cho phép diễn thuyết tại hoặc gần Khu Vực Thuê nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 3.2 Về âm nhạc tại gian hàng, Bên Thuê không được phát 'nhạc nền thâu sẵn' trong Khu Vực Thuê của mình, trong tất cả trường hợp khác cần có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 3.3 Bên Thuê tuyệt đối không được bán hàng bằng micro hoặc chèo kéo khách trên lối đi chung trừ trường hợp được phép của Bên Cho Thuê. Bên Thuê không được phép tiếp thị và mời gọi khách hàng bên ngoài bán kính 01 (một) mét tính từ Khu Vực Thuê.
- 3.4 Bên Thuê tuyệt đối không được phân phát tờ rơi trong TTTM/Siêu thị Co.opmart và trong các bãi đỗ xe của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Không được dán bất kỳ tờ quảng cáo nào trên kính, tường hoặc cột của TTTM/Siêu Thị Co.opmart trừ khi có sự cho phép của Bên cho thuê (hoặc người được ủy quyền của Bên Cho Thuê).
- 3.5 Bên Thuê không được phép gây tiếng ồn quá mức làm phiền đến các gian hàng bên cạnh cũng như khách hàng.

4 THI CÔNG GIAN HÀNG

- 4.1 Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký danh sách nhân viên thi công với Bên Cho Thuê và cung cấp các bản sao giấy Chứng Minh Nhân Dân đính kèm trước khi nhận mặt bằng và thi công tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 4.2 Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo nhân viên thi công phải tuân thủ các chính sách về an toàn lao động, đồng thời mua hợp đồng bảo hiểm để bảo hiểm các rủi ro cũng như trách nhiệm dân sự của Bên Thuê trong suốt quá trình thi công gian hàng.
- 4.3 Nghiêm cấm việc làm hư hại, mất mát các trang thiết bị đã gắn đặt trong phạm vi TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Mọi trường hợp làm hư hại, mất mát thì Bên Thuê hay người có lỗi phải bồi thường hoặc sửa chữa lại; nghiêm cấm việc đổ các chất thải (vôi, sơn,...) qua hệ thống thoát nước hay những khu vực công cộng khác; phải giữ gìn trật tự công cộng; không xả rác bừa bãi, không tạo khói, bụi quá mức, luôn ý thức giữ gìn vệ sinh chung; không hút thuốc lá hay ăn uống tại nơi làm việc, ngoại trừ khu vực được Bên Cho Thuê thông báo cho phép.
- 4.4 Trong trường hợp Bên Thuê thi công gian hàng tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart đã đi vào hoạt động, Bên Thuê phải vận chuyển trang thiết bị và vật tư xây dựng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart và theo sự hướng dẫn của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê tiến hành thi công gian hàng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart phải có sự đồng ý của Bên Cho Thuê (hoặc người được Bên Cho Thuê ủy quyền).
- 4.5 Bên Thuê thực hiện thi công gian hàng trong phần diện tích Khu Vực Thuê. Trường hợp công việc này cần sử dụng hành lang, lối đi chung hoặc khoảng không gian nào khác thì phải được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản.

5 VỆ SINH - XỬ LÝ CHẤT THẢI

Y.T

- 5.1 Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo vệ sinh trong Khu Vực Thuê của gian hàng trong giờ hoạt động (vệ sinh nước thải, rác thải theo hướng dẫn và quy định của Bên Cho Thuê).
- 5.2 Đối với chất thải rắn của gian hàng, Bên Thuê phải tuân thủ các quy định về phân loại rác thải tại nguồn (vô cơ, hữu cơ) theo hướng dẫn của từng siêu thị.
- 5.3 Đối với chất thải được cơ quan chức năng có thẩm quyền phân loại là chất thải nguy hại thì Bên Thuê, bằng chi phí của mình, có trách nhiệm thuê nhà thầu có chức năng xử lý chất thải độc hại chuyển nghiệp để xử lý theo đúng quy định của Nhà nước.
- 5.4 Bên Thuê có trách nhiệm thu gom rác thải trong ngày và để trong gian hàng của mình cho đến hết giờ làm việc. Sau đó, Bên Thuê chuyển rác thải tới khu vực dành riêng và cho vào thùng rác đã được phân loại.
- 5.5 Đối với gian hàng có lượng rác thải hàng ngày lớn (vd: ẩm thực, v.v.), Bên Thuê có trách nhiệm, bằng chi phí của mình, thuê đơn vị liên quan đô thị môi trường để xử lý.
- 5.6 Bên Thuê không được phép sử dụng cầu thang chung hoặc thang máy trong giờ làm việc để chuyển rác thải.
- 5.7 Không sử dụng bồn rửa trong nhà vệ sinh để rửa các dụng cụ chứa đựng thức ăn.
- 5.8 Tham gia tổng vệ sinh tại Khu Vực Thuê và hành lang khi TTTM/Siêu thị Co.opmart phát động.

6 VĂN CHUYỂN TRONG TTTM/SIÊU THỊ

- 6.1 Bên Thuê được phép giao nhận hàng trong giờ mở cửa của TTTM/Siêu thị Co.opmart theo sự hướng dẫn của nhân viên bảo vệ Bên Cho Thuê.
- 6.2 Bên Thuê không được phép đóng và dỡ hàng ở ngoài Khu Vực Thuê. Bên Thuê không được phép để hàng hóa ở khu vực công cộng của TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.3 Bên Thuê phải sử dụng xe có bánh xe bằng cao su để vận chuyển hàng hóa trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.4 Bên Thuê phải có trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại gây ra cho Khu Vực Chung của TTTM/Siêu Thị Co.opmart trong quá trình giao nhận hàng hóa.

7 SỬ DỤNG TRANG THIẾT BỊ TRONG TTTM/SIÊU THỊ

- 7.1 Bên Cho Thuê có thể đưa ra bất kỳ nội quy nào về việc sử dụng thang máy/thang cuốn/ thang hành khách tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart và Bên thuê phải luôn luôn chấp hành các nội quy này.
- 7.2 Ngoại trừ những hạng mục đã được hai bên thống nhất, Bên Thuê không được phép tự lắp thêm bất kỳ trang thiết bị nào gây ảnh hưởng đến hiện trạng xây dựng chung của tòa nhà và gian hàng như điện, điện lạnh, hút mùi, khói, hệ thống nước, nước thải, v.v., nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

8 PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY (PCCC)

- 8.1 Bên Thuê có trách nhiệm tuân thủ theo các quy định về PCCC và ký Bản Cam Kết về an toàn PCCC tại gian hàng, gửi cho Bên Cho Thuê để xuất trình khi cơ quan chức năng về PCCC yêu cầu.
- 8.2 Đối với các gian hàng ẩm thực có chế biến tại chỗ, Bên Thuê và nhân viên của mình phải đảm bảo nguồn cháy của các thiết bị chế biến đã được khóa hoàn toàn (tắt bếp,

khóa gas, rút điện, v.v.) và được Bảo vệ TTTM/Siêu thị Co.opmart kiểm tra, xác nhận bằng cách ký nhận trên Sổ bán giao trước khi đóng cửa và niêm phong gian hàng vào cuối mỗi ngày.

9 HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM:

Trong trường hợp có vi phạm của Bên Thuê và/hoặc người của Bên Thuê (nhân viên, người giúp việc, đại lý, nhà cung cấp v.v.) trong Khu Vực Thuê và TTTM/Siêu Thị Co.opmart, tùy theo mức độ vi phạm, Bên Cho Thuê sẽ tiến hành các biện pháp cảnh cáo hoặc chấm dứt hợp đồng hoặc chuyển cho cơ quan chức năng xử lý theo quy định của Pháp luật.

Phụ lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN THUÊ

Ngô Thị Thanh Tiên



Phạm Thị Huyền.Đ.

PHỤ LỤC B: ĐIỀU KHOẢN THƯƠNG MẠI

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 08/2022/HDTMB/BH ngày 28/11/2022
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN
HÒA và NGÔ THỊ THANH HIỀN

Hai bên thỏa thuận các Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng như sau:

ĐIỀU 1. MÔ TẢ KHU VỰC THUÊ

Khu Vực Thuê có chi tiết như sau:

1. Diện tích Khu Vực Thuê: 131,00 m² (Bằng chữ: Một trăm ba mươi một mét vuông)
2. Vị trí Khu Vực Thuê: Vị trí L1-12, lầu 1 như tại Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê đính kèm.
3. Tại CO.OPMART BIÊN HÒA, địa chỉ: Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

ĐIỀU 2. HÀNG HÓA DỊCH VỤ

1. Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê để kinh doanh ("Mục Đích Thuê"):

STT	Hàng hóa/dịch vụ	Xuất xứ/Ghi chú
1	Kinh doanh mô hình nhà hàng tokbokki mang thương hiệu SPICY BOX (theo menu đính kèm)	Sản phẩm, nguyên vật liệu có hóa đơn thể hiện nguồn gốc, xuất xứ hàng hóa rõ ràng; đáp ứng yêu cầu an toàn vệ sinh thực phẩm của cơ quan có thẩm quyền

Bên Thuê không được sử dụng gas tại gian hàng. Bên Thuê chỉ được phép sử dụng trang thiết bị điện để phục vụ cho việc này

2. Để tránh nhầm lẫn, không phụ thuộc vào ngành nghề kinh doanh mà Bên Thuê đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Thuê cam kết chỉ kinh doanh các hàng hóa/dịch vụ đã thống nhất tại Khoản 1 Điều này.

ĐIỀU 3. BÀN GIAO KHU VỰC THUÊ

1. Bên Cho Thuê bàn giao mặt bằng từ "Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê": dự kiến 30/11/2022 Tùy tình hình thực tế, Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê có thể được điều chỉnh, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê. Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê thực tế sẽ được tính căn cứ theo Biên Bản bàn giao mặt bằng thực tế.
2. Bên Cho Thuê chỉ bàn giao Khu Vực Thuê khi tất cả các yếu tố sau được thực hiện:
 - Hợp đồng này đã được ký kết bởi Bên Cho Thuê và Bên Thuê; và

- Bên Thuê đã hoàn tất nghĩa vụ nộp Tiền Đặt Cọc như quy định tại Hợp Đồng này; và
 - Bản vẽ thiết kế được duyệt thống nhất bởi Bên Cho Thuê; và
 - Bên Thuê đã thực hiện nghĩa vụ mua bảo hiểm và cung cấp đầy đủ hồ sơ bảo hiểm cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (nếu có)
3. Thời Hạn Thi Công Gian Hàng: tối đa 45 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê.

ĐIỀU 4. THỜI HẠN THUÊ & TIỀN THUÊ

1. Bất kể việc Bên Thuê có hoàn tất việc thi công gian hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Phụ Lục này hay không (cho dù bất cứ vì lý do gì), Bên Thuê phải trả Tiền Thuê kể từ "Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê": là ngày Bên Thuê bắt đầu đưa Khu Vực Thuê vào sử dụng hoặc 45 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê, tùy ngày nào đến sớm hơn. Để làm rõ, không phụ thuộc vào bất kỳ lý do nào, Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê chậm nhất là ngày 12/01/2023. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Tiền Thuê kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê
2. Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê trong thời hạn ("Thời Hạn Thuê"): từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến ngày 30/11/2027.
3. Tiền Thuê hàng tháng (đã bao gồm: giá thuê mặt bằng, điện lạnh trung tâm, điện chiếu sáng trung tâm, phí vệ sinh, ANTT chung):
 - Năm 1 (Từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến ngày 31/12/2023):
 - + (Từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến 31/01/2023): 199.750 VND/m²/tháng x 131,0 m² = 26.167.250 VND/tháng (Bằng chữ: Hai mươi sáu triệu một trăm sáu mươi bảy ngàn hai trăm năm mươi đồng)
 - + (Từ ngày 01/02/2023 đến 30/11/2023): 399.500 VND/m²/tháng x 131,0 m² = 52.334.500 VND/tháng (Bằng chữ: Năm mươi hai triệu ba trăm ba mươi bốn ngàn năm trăm đồng)
 - Năm 2 (từ 01/12/2023 đến 30/11/2024): 399.500 VND/m²/tháng x 131,0 m² = 52.334.500 VND/tháng (Bằng chữ: Năm mươi hai triệu ba trăm ba mươi bốn ngàn năm trăm đồng)
 - Năm 3 (từ 01/12/2024 đến 30/11/2025): 419.475 VND/m²/tháng x 131,0 m² = 54.951.225 VND/tháng (Bằng chữ: Năm mươi bốn triệu chín trăm năm mươi một ngàn hai trăm hai mươi lăm đồng)
 - Năm 4 (từ 01/12/2025 đến 30/11/2026): 440.449 VND/m²/tháng x 131,0 m² = 57.698.819 VND/tháng (Bằng chữ: Năm mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn tám trăm mười chín đồng)
 - Năm 5 (từ 01/12/2026 đến 30/11/2027): 462.471 VND/m²/tháng x 131,0 m² = 60.583.701 VND/tháng (Bằng chữ: Sáu mươi triệu năm trăm tám mươi ba ngàn bảy trăm lẻ một đồng)

Tiền Thuê nói trên chưa bao gồm điện, nước sử dụng riêng tại gian hàng, thuế GTGT và các chi phí khác.

4. Nhằm hỗ trợ Bên Thuê trong việc thi công cấp, thoát nước và điện 3 pha cho gian hàng tại Khu Vực Thuê, Bên Cho Thuê đã đồng ý hỗ trợ điều chỉnh giảm tiền thuê cho Bên Thuê cho giai đoạn từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến 31/01/2023. Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, trong mọi trường hợp chấm dứt hợp đồng

vì bất kỳ lý do nào, Bên Thuê sẽ bàn giao lại dây cáp nguồn điện và điểm đấu nối thoát nước khi hoàn trả lại mặt bằng cho Bên Cho Thuê.

ĐIỀU 5. CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÁC BÊN THUÊ PHẢI TRẢ

Đơn giá tiền điện được áp dụng cho việc sử dụng điện của Bên Thuê (chưa bao gồm VAT) là: 3.920 VND/KWh. (Bằng chữ: Ba ngàn chín trăm hai mươi đồng chẵn)

ĐIỀU 6. TIỀN ĐẶT CỌC

Tiền Đặt Cọc được tính như sau:

- Năm 1, Năm 2 (Từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến ngày 30/11/2024): Bên Thuê phải nộp khoản Tiền Đặt Cọc là: 230.272.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn đồng) cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày hai bên ký kết Hợp Đồng.
- Năm 3 (từ 01/12/2024 đến 30/11/2025): Tiền Đặt Cọc là 241.785.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi một triệu bảy trăm tám mươi lăm ngàn đồng). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán bổ sung khoản chênh lệch so với Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã nộp cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng có hiệu lực
- Năm 4 (từ 01/12/2025 đến 30/11/2026): Tiền Đặt Cọc là 253.875.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi ba triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán bổ sung khoản chênh lệch so với Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã nộp cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng có hiệu lực
- Năm 5 (từ 01/12/2026 đến 30/11/2027): Tiền Đặt Cọc là 266.568.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi tám ngàn đồng). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán bổ sung khoản chênh lệch so với Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã nộp cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng có hiệu lực

ĐIỀU 7. BẢO HIỂM TRÁCH NHIỆM CÔNG CỘNG

Như quy định tại mục (ii) điểm b khoản 6 Điều 10 Hợp Đồng, mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu của Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng mà Bên Thuê phải mua là: 22.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ đồng) cho một vụ tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất.

ĐIỀU 8. THANH TOÁN

Mọi khoản tiền Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê phải được chuyển vào tài khoản sau:

Tên tài khoản: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Tài khoản số: 0121000729582

Tại Ngân hàng Vietcombank

Chi nhánh: Đồng Nai

ĐVC

ĐIỀU 9. THÔNG TIN LIÊN LẠC

Mọi thông tin hai bên gửi cho nhau đều được làm thành văn bản và được trao tận tay tại Khu Vực Thuê và/hoặc gửi qua đường bưu điện theo các địa chỉ sau:

- Đối với Bên Cho Thuê:

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Trụ sở chính: Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

Điện thoại: 0251 339 4998

Fax: 0251 339 4997

Đại diện bởi: **PHẠM THỊ HUỲNH AN**

Chức vụ: Giám đốc

- Đối với Bên Thuê:

NGÔ THỊ THANH HIỀN

Địa chỉ liên hệ: C3.4, Vũ Hồng Phô, Tổ 1 Khu phố 5, Phường An Bình, Thành phố

Email: wuxuan2010@yahoo.com Để làm rõ, đây cũng là địa chỉ nhận hóa đơn điện tử của Bên Thuê.

Điện thoại: 0936988788

Fax:

Chức vụ: Chủ cửa hàng

ĐIỀU 10. THỎA THUẬN KHÁC

1. Chậm nhất ngày 30/11/2022, nếu Bên Cho Thuê chậm bàn giao mặt bằng Khu Vực Thuê do lỗi của Bên Cho Thuê thì hợp đồng này tự động thanh lý. Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Thuê đã đặt giữ chỗ theo Thư Đề Nghị Đặt Thuê.
2. Để làm rõ, chậm nhất ngày 30/11/2022 nếu việc chậm nhận bàn giao mặt bằng do lỗi của Bên Thuê bao gồm nhưng không giới hạn việc ký kết hợp đồng, nộp đầy đủ Đặt Cọc theo hợp đồng thuê, đặt cọc thi công, mua bảo hiểm thi công gian hàng theo quy định, duyệt bản vẽ thiết kế theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và các thủ tục liên quan đến việc thi công gian hàng theo quy định thì Bên Thuê hiểu rõ rằng Bên Thuê được xem là từ chối thuê mặt bằng và bị mất khoản tiền giữ chỗ đã đóng theo Thư Đề Nghị Đặt Thuê.

Phụ Lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp đồng.

BÊN THUÊ

Ngô Thị Thanh Hiền



Phạm Thị Huỳnh An

PHỤ LỤC C: ĐIỀU KHOẢN KỸ THUẬT

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 08/2022/HDTMB/BH ngày 28/11/2022

giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN

HÒA và NGÔ THỊ THANH HIỀN

(Gian hàng: Spicybox, vị trí: L1-12)

A. TRÁCH NHIỆM ĐẦU TƯ CỦA MỖI BÊN

HẠNG MỤC	BÊN CHO THUÊ THỰC HIỆN (Bảng chi phí của mình)	BÊN THUÊ THỰC HIỆN (Bảng chi phí của mình)
MẶT BẰNG	➢ Mặt bằng trống	➢ Lập phương án thiết kế chi tiết và thi công theo bản vẽ Bên Cho Thuê ký duyệt.
SÀN	➢ Bàn giao hoàn thiện: Sàn bê tông, lát gạch hoàn thiện theo tiêu chuẩn Co.opmart. (theo hiện trạng bàn giao)	➢ Thiết kế điều chỉnh hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng (nếu có) và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt.
TƯỜNG - VÁCH	➢ Tường, cột: Bàn giao hoàn thiện sơn nước theo tiêu chuẩn Co.opmart.(theo hiện trạng bàn giao) ➢ Vách kính cường lực theo tiêu chuẩn Co.opmart (theo hiện trạng bàn giao)	➢ Phần cố định: Không thay đổi kiến trúc kết cấu chung của toà nhà. Chỉ thực hiện hạng mục hoàn thiện bên trong gian hàng (như sơn nước, ốp gạch, dán decal, giấy dán tường....). ➢ Phần tiếp giáp lối đi và gian hàng khác: Thiết kế điều chỉnh hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng (nếu có) và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt.
TRẦN- ĐÈN	➢ Trần thạch cao khung nổi kích thước 600 x 600 theo tiêu chuẩn Co.opmart.(theo hiện trạng bàn giao) ➢ Hoàn thiện đèn chiếu sáng theo tiêu chuẩn Co.opmart, số lượng như hiện trạng bàn giao. Điện chiếu sáng chung	➢ Thiết kế điều chỉnh hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt.
MẶT TIỀN GIAN HÀNG & BIÊN HIỆU (BÊN TRONG SÂN THƯƠNG MẠI)	➢ Trống	➢ Thực hiện theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt.
ĐIỆN	➢ Bên Cho Thuê thi công cấp nguồn điện đến khu vực thuê với công suất như Bên Thuê yêu cầu 3 pha - 200A.(Không bao gồm đồng hồ, thiết bị chống rò - chống giật). Trong đó: - Nguồn cấp 3 pha - 60A: Hiện trạng có sẵn tại khu vực thuê.	➢ Chi phí thi công kéo nguồn điện đến khu vực thuê: Thực hiện theo thỏa thuận được hai bên thống nhất tại hợp đồng. ➢ Tổng công suất sử dụng: chỉ được phép sử dụng 80% công suất theo nguồn điện hiện hữu (3pha - 200A).

	- Nguồn cấp 3 pha – 140A; Bên Cho Thuê thi công kéo mới đến khu vực thuê.	➤ Đầu tư hệ thống điện trong cửa hàng. ➤ Lập phương án thiết kế chi tiết và thi công theo bản vẽ Bên Cho Thuê ký duyệt. ➤ Đầu nối nguồn đúng vị trí Bên Cho Thuê cung cấp. ➤ Căn lắp đặt thiết bị chống rò chống giật cho các nguồn cấp của các thiết bị sử dụng điện. ➤ Phối hợp chặt chẽ với BP Bảo trì đơn vị trong công tác lắp bản vẽ thiết kế và thi công tại đơn vị.
NƯỚC CẤP	➤ Bên Cho Thuê thi công kéo ống cấp nước đến khu vực thuê (không bao gồm đồng hồ nước). ➤ Quy cách đường ống: 21mm (Xem bản vẽ đính kèm)	➤ Chi phí thi công kéo ống cấp nước đến khu vực thuê: Thực hiện theo thỏa thuận được hai bên thống nhất tại hợp đồng. ➤ Đầu nối đúng vị trí Bên Cho Thuê cung cấp. ➤ Thiết kế theo nhu cầu sử dụng và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt. ➤ Lắp đặt đồng hồ đo đếm có kiểm định. Vị trí đặt đồng hồ phải có sự thống nhất của Bên Cho Thuê.
NƯỚC THẢI	➤ Bên Cho Thuê thi công kéo ống thoát nước đến khu vực thuê. ➤ Quy cách đường ống: 114mm (Xem bản vẽ đính kèm)	➤ Chi phí thi công kéo ống thoát nước đến khu vực thuê: Thực hiện theo thỏa thuận được hai bên thống nhất tại hợp đồng. ➤ Đầu nối đúng vị trí Bên Cho Thuê cung cấp. ➤ Phối hợp chặt chẽ với BP Bảo trì đơn vị trong công tác lắp bản vẽ thiết kế và thi công tại đơn vị. ➤ Thiết kế hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt. ➤ Nước thải phải qua hệ thống lọc mỡ của Bên Thuê trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của tòa nhà. ➤ Đảm bảo tuân thủ các quy định vận hành (vị trí bồn lọc mỡ phải thường xuyên vệ sinh không để tắc nghẽn cục bộ) của Bên Cho Thuê
ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ	➤ Đầu tư, lắp đặt, vận hành hệ thống ĐHKK trung tâm. Điện lạnh chung.	➤ Thực hiện theo thiết kế được Bên Cho Thuê phê duyệt. ➤ Bên Thuê được phép di dời hoặc bố trí thêm các miệng gió cấp bên

	➤ Bên Cho Thuê đảm bảo nhiệt độ trong khu vực gian hàng là $26 \pm 2^\circ\text{C}$ đối với mặt bằng trống. ➤ Bên Cho Thuê đảm bảo nhiệt độ trong khu vực gian hàng là $26 \pm 2^\circ\text{C}$ đối với mặt bằng trống. ➤ Đối với gian hàng sau khi hoàn thiện nhiệt độ này chỉ đảm bảo tại khu vực sảnh ngồi không bị che chắn, trong khu vực bếp chế biến nhiệt độ sẽ không đảm bảo do việc ngăn vách, hoạt động của bếp và công suất hút mùi/cấp gió tươi... của gian hàng. Bên Thuê không cung cấp ĐHKK bên trong khu vực bếp của gian hàng.	trong Khu Vực Thuê phù hợp với nhu cầu hoạt động và theo điều kiện thiết bị thực tế có sẵn. ➤ Bên thuê có thể lắp đặt thêm máy lạnh cục bộ.
PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	➤ Đảm bảo hệ thống PCCC (gồm thiết bị báo cháy, hệ thống chữa cháy tự động sprinkler, v.v...) theo thiết kế và tiêu chuẩn Co.opmart.	➤ Xin phép cải tạo và thẩm duyệt lại hệ thống PCCC tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng qui định PCCC địa phương. ➤ Thiết kế và thi công đảm bảo theo yêu cầu của hồ sơ xin phép do cơ quan PCCC phê duyệt. Bên Cho Thuê có quyền kiểm tra giám sát việc cải tạo thực hiện theo hồ sơ xin phép PCCC.
HÚT MÙI/ CẤP GIÓ TƯƠI	➤ Bên Cho Thuê chỉ định vị trí mở louver hút mùi/ cấp gió tươi cho Bên Thuê.	➤ Lập phương án thiết kế chi tiết và thi công theo bản vẽ Bên Cho Thuê ký duyệt. ➤ Thi công và lắp đặt hệ thống này tại vị trí do Bên Cho Thuê chỉ định.
VỊ TRÍ LẮP ĐẶT GIÀN NÓNG	➤ Bên Cho Thuê chỉ định vị trí đặt giàn nóng cho hệ thống kho đông của Bên Thuê.	➤ Bên Thuê lắp đặt thiết bị đúng vị trí được Bên Cho Thuê chỉ định.

Trong trường hợp Bên Thuê muốn điều chỉnh hoặc thay đổi bất kỳ hạng mục nào nói trên tại Khu Vực Thuê so với bản vẽ được duyệt (hoặc hiện trạng) thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê tự chịu các chi phí liên quan đến những thay đổi này.

B. TRÁCH NHIỆM HOÀN TẤT CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN THI CÔNG, XÂY DỰNG GIÀN HÀNG

STT	Hạng mục	Bên Cho Thuê (bảng chi phí của mình)	Bên Thuê (bảng chi phí của mình)	Ghi chú
1	Nộp Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê kiểm		x	

Km

	tra, phê duyệt			
2	Kiểm tra, phê duyệt Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê do Bên Thuê cung cấp	x		
3	Xin giấy phép xây dựng của gian hàng tại Khu Vực Thuê được sở ban ngành địa phương duyệt theo quy định của pháp luật		x	
4	Xin giấy phép thẩm định PCCC của gian hàng tại Khu Vực Thuê theo quy định của pháp luật		x	

BÊN THUÊ

Ngô Thị Thanh Hiền



Phạm Thị Huỳnh An

PHỤ LỤC D: HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA BÊN THUÊ

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 08/2022/HĐTMB/BH ngày 28/11/2022
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA
và NGÔ THỊ THANH HIỀN

Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Thuê đã xuất trình các giấy tờ pháp lý dưới đây:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Chứng minh nhân dân		x	

Sau khi ký Hợp Đồng, Bên thuê đã cập nhật các giấy tờ pháp lý để hoạt động tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart sau:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh tại TTTM/ Siêu thị Co-opmart			
2	Giấy Chứng Nhận An Toàn Vệ Sinh Thực Phẩm			
3	Giấy tờ pháp lý liên quan khác			

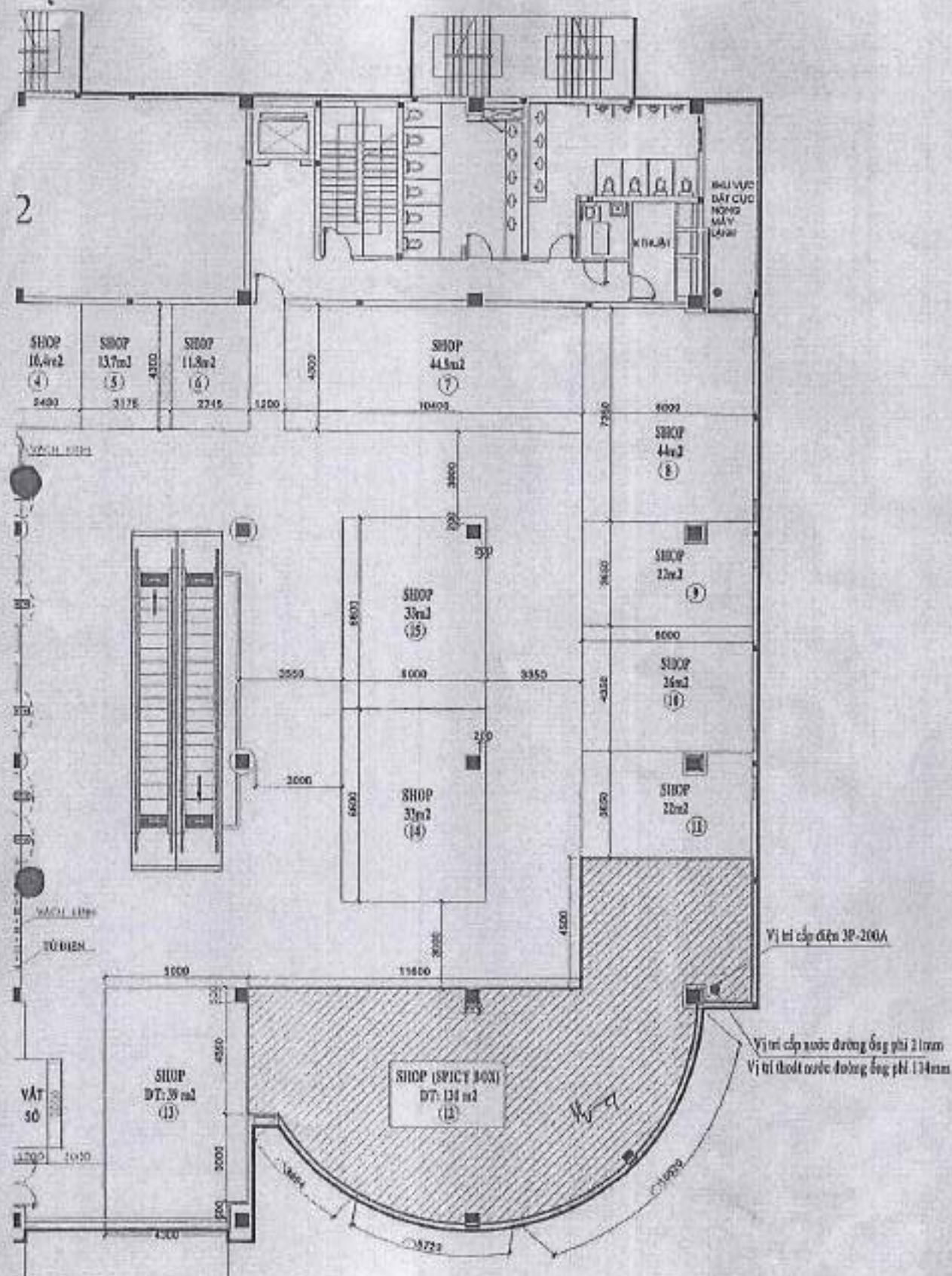
BÊN THUÊ

Ngô Thị Thanh Hiền



Phạm Thị Hoàng An

HT



PHỤ LỤC D: HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA BÊN THUÊ

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 08/2022/HDTMB/BH ngày 28/11/2022
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA
và NGÔ THỊ THANH HIỀN

Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Thuê đã xuất trình các giấy tờ pháp lý dưới đây:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Chứng minh nhân dân		x	

Sau khi ký Hợp Đồng, Bên thuê đã cập nhật các giấy tờ pháp lý để hoạt động tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart sau:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Kí Kinh Doanh tại TTTM/ Siêu thị Co-opmart			
2	Giấy Chứng Nhận An Toàn Vệ Sinh Thực Phẩm			
3	Giấy tờ pháp lý liên quan khác			

BÊN THUÊ

Ngô Thị Thanh Hiền



Phạm Thị Huỳnh An

HT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

TẠI SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Số: 03/2024/HDTMB/BH

- Căn cứ vào các Luật và quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam;
- Căn cứ vào khả năng, nhu cầu và thỏa thuận của hai bên;

Hôm nay, ngày 13/08/2024, tại văn phòng CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Địa chỉ : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến, Thành Phố Biên Hòa, Đồng Nai

Điện thoại : 0251 339 4998 Fax: 0251 339 4998

Tài khoản số : 0121000729582 Mở tại Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh: Đồng Nai

Mã số thuế : 3600753610

Giấy CN ĐKKD số : 3600753610 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 04/10/2004

Đại diện bởi : **BÙI THANH NGUYỄN** Chức vụ: Giám đốc

BÊN THUÊ: CÔNG TY TNHH JOLLIBEE VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 26, Tòa nhà CHI Tower, số 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 028 3930 9168

Mã số thuế : 0303883266

Giấy CN ĐKKD số : 0303883266 do Sở KH và ĐT TP. HCM cấp lần đầu ngày 15/07/2008

Đại diện bởi : **LÂM HỒNG NGUYỄN** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Thư Ủy Quyền ký ngày 04/10/2023 bởi ông ERNESTO TANMANTIONG (Chủ Tịch/ Đại diện trước pháp luật thứ nhất) và ông FLORES DENNIS (Đại diện trước pháp luật thứ hai) có hiệu lực từ ngày 04/10/2023 và sẽ tiếp tục có hiệu lực trong thời hạn 02 năm kể từ ngày ký.

Sau khi bàn bạc và thảo luận, hai bên thống nhất ký kết Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (dưới đây gọi là “Hợp Đồng”) và các Phụ Lục Hợp Đồng đính kèm với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

“TTTM/Siêu thị Co.opmart”: là diện tích khu vực bao gồm siêu thị tự chọn và các gian hàng bán lẻ và dịch vụ, diện tích chung, diện tích riêng tại các tầng của TTTM/Siêu thị Co.opmart tại địa chỉ nói trên.

“Khu Vực Thuê”: là một phần mặt bằng của TTTM/Siêu thị Co.opmart như được mô tả tại Điều 1 Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại. Bên Thuê được quyền thi công gian hàng bán lẻ tại Khu Vực Thuê theo ngành nghề kinh doanh hợp pháp của mình theo các điều kiện và điều khoản thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định pháp luật.

“Khu Vực Chung”: là các khu vực mà Bên Cho Thuê cung cấp cho việc sử dụng chung (thể hiện bằng văn bản của Bên Cho Thuê), bao gồm nhưng không giới hạn trong khu đậu xe ô tô, xe máy, lối đi bộ, lối ra vào, hành lang, sảnh chung, cầu thang, cầu thang cuốn, thang máy, nhà vệ sinh. Khu Vực Chung có thể được thay đổi bởi quyết định bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

“Chấm Dứt Hợp Đồng”: nghĩa là mọi điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ hết hiệu lực kể từ thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng. Tuy nhiên, các nghĩa vụ còn tồn đọng từ Hợp Đồng và được phát sinh trước thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng sẽ vẫn có giá trị cho đến khi các bên thực hiện xong các nghĩa vụ này.

“Ngày Hết Hạn Hợp Đồng”: là ngày cuối cùng Bên Thuê được quyền kinh doanh tại Khu Vực Thuê do hết Thời Hạn Thuê.

“Sự Kiện Bất Khả Khắc Thắng”: là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép và được mô tả chi tiết tại Điều 13 của Hợp Đồng.

“Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê”: như quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại.

“Tài Sản Của Bên Thuê” được hiểu là toàn bộ tài sản tại Khu Vực Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đồ đạc, vật dụng, bảng hiệu, thiết bị và hàng hóa mà Bên Thuê sở hữu hoặc thuê hoặc mượn.

“Tháng Kinh Doanh” là tháng bắt đầu từ ngày 01 của tháng và kết thúc vào ngày cuối cùng của tháng đó.

“Tổng Doanh Thu Bán Hàng Trước Thuê” là tổng doanh số bán hàng phát sinh trong Tháng Kinh Doanh từ việc bán hàng hóa và/hoặc cung cấp dịch vụ của Bên Thuê tại TTTM/Siêu thị Co.opmart, không bao gồm thuế GTGT và được sử dụng để làm căn cứ tính Tiền Thuê hàng tháng mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê. Tổng Doanh Thu Bán Hàng Trước Thuê được ghi nhận thông qua nguyên tắc quản lý doanh thu được quy định tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại đính kèm Hợp Đồng này.

“Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu” là khoản Tiền Thuê tối thiểu hàng tháng Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê, được quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại đính kèm Hợp Đồng này.

“Tiền Thuê Theo Doanh Thu” là khoản Tiền Thuê được tính theo công thức tỷ lệ phần trăm nhân với Tổng Doanh Thu Bán Hàng Trước Thuế, được quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại đính kèm Hợp Đồng này.

Thời gian áp dụng trong Hợp Đồng được tính theo dương lịch.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

1. Bên Cho Thuê cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê Khu Vực Thuê theo các điều khoản và điều kiện quy định dưới đây của Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm bao gồm:
 - Phụ Lục A – Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê Của TTTM/Siêu thị Co.opmart
 - Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại
 - Phụ Lục C – Điều Khoản Kỹ Thuật (nếu có)
 - Phụ Lục D – Hồ sơ pháp lý
 - Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê
 - Các Phụ Lục khác nếu có.
2. Bên Thuê chỉ được sử dụng Khu Vực Thuê để kinh doanh đúng danh mục hàng hóa/dịch vụ quy định tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại (“Mục Đích Thuê”). Bên Thuê không được phép thực hiện bất kỳ các hoạt động nào khác ngoài Mục Đích Thuê tại Khu Vực Thuê. Trường hợp Bên Thuê mong muốn mở rộng hoặc thay đổi Mục Đích Thuê thì Bên Thuê phải được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản, Bên Cho Thuê có quyền đồng ý hoặc không đồng ý với đề nghị điều chỉnh Mục Đích Thuê của Bên Thuê.
3. Bất kể trong trường hợp nào, bằng chi phí của mình, Bên Thuê phải đảm bảo kinh doanh các hàng hóa/dịch vụ phù hợp với ngành nghề đã đăng ký kinh doanh và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép sử dụng Khu Vực Thuê theo Mục Đích Thuê.
4. Hai bên đồng ý rằng Bên Thuê không được quyền yêu cầu và không có bất kì sự độc quyền nào trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart.

ĐIỀU 3. BÀN GIAO KHU VỰC THUÊ

1. Bên Cho Thuê chỉ bàn giao Khu Vực Thuê sau khi Bên Thuê đã hoàn tất nghĩa vụ nộp Tiền Đặt Cọc như quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng, bản vẽ duyệt thiết kế gian hàng tại Khu Vực Thuê được Bên Cho Thuê thống nhất bằng văn bản và theo các quy định khác tại Hợp Đồng.
2. Bên Cho Thuê bàn giao Khu Vực Thuê cho Bên Thuê trong một thời hạn cụ thể được quy định tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng này, tính từ ngày hai bên thống nhất bàn giao Khu Vực Thuê cho Bên Thuê (“Ngày Bàn Giao Khu

Vực Thuê”) để thi công các hạng mục công trình phục vụ cho mục đích kinh doanh của mình tại Khu Vực Thuê (“Thời Hạn Thi Công Gian Hàng”). Kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê, Bên Thuê tự chịu trách nhiệm sử dụng, giữ gìn an ninh và quản lý Khu Vực Thuê theo đúng quy định tại Hợp Đồng này.

3. Trong mọi trường hợp, ngoại trừ Sự Kiện Bất Khả Khắcáng, kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê, Bên Thuê phải thanh toán 100% Tiền Thuê hàng tháng cho Bên Cho Thuê như quy định tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại, bất kể việc Bên Thuê chưa hoàn tất thi công gian hàng tại Khu Vực Thuê hoặc Bên Thuê chưa đưa Khu Vực Thuê vào hoạt động kinh doanh, vì bất kỳ lý do khách quan hay chủ quan nào.
4. Trong mọi trường hợp, ngoại trừ Sự Kiện Bất Khả Khắcáng, trong thời hạn tối đa 02 (hai) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê nếu Bên Thuê không đưa Khu Vực Thuê vào hoạt động kinh doanh cho dù là lỗi cố ý hoặc vô ý của Bên Thuê thì đều được xem như Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng và Bên Cho Thuê được quyền đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng với Bên Thuê, đồng thời Bên Cho Thuê có quyền không hoàn trả khoản Tiền Đặt Cọc hay nói một cách khác, Bên Thuê sẽ mất toàn bộ khoản Tiền Đặt Cọc được quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này.
5. Bên Thuê có trách nhiệm thi công Khu Vực Thuê dựa trên thiết kế gian hàng đã được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản và theo như các điều kiện đã được hai bên thống nhất tại Phụ Lục C – Điều Khoản Kỹ Thuật của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 4. THỜI HẠN CỦA HỢP ĐỒNG

1. “Thời Hạn Thuê” của Hợp Đồng có nghĩa là thời hạn mà Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê của Bên Cho Thuê theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng, và được quy định như tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại.
2. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày trước Ngày Hết Hạn Hợp Đồng, nếu hai bên còn đủ điều kiện cần thiết và nhu cầu thì hai bên sẽ tiến hành trao đổi, thỏa thuận các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng mới.
3. Trường hợp hai bên không tiến hành tái ký Hợp Đồng trước Ngày Hết Hạn Hợp Đồng hết hạn thì Hợp Đồng sẽ đương nhiên hết hạn và tự động thanh lý kể từ Ngày Hết Hạn Hợp Đồng.

ĐIỀU 5. TIỀN THUÊ

1. Trong suốt Thời Hạn Thuê, Tiền Thuê hàng tháng của Khu Vực Thuê (“Tiền Thuê”) là khoản tiền mà Bên Thuê có nghĩa vụ trả cho Bên Cho Thuê theo thỏa thuận tại Hợp Đồng để thuê Khu Vực Thuê, được tính bằng cách nhân diện tích của Khu Vực Thuê với Tiền Thuê trên mét vuông trên tháng (“Đơn Giá Thuê”) của Khu Vực Thuê. Tiền Thuê này chưa bao gồm mọi khoản thuế, lệ phí, chi phí và phí tổn khác liên quan đến Hợp Đồng và/hoặc các vấn đề khác có liên quan.
2. Tiền Thuê được tính kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê cho đến Ngày Hết Hạn Hợp Đồng, trừ khi hai bên có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 6. CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÁC DO BÊN THUÊ TRẢ

1. **Chi phí điện:** Bên Thuê có nghĩa vụ lắp đặt đồng hồ riêng cho hệ thống điện của Khu Vực Thuê để tiện theo dõi số lượng điện tiêu thụ theo nhu cầu hàng tháng. Bên Thuê phải thanh toán chi phí sử dụng điện hàng tháng cho Bên Cho Thuê dựa trên lượng điện tiêu thụ thực tế được đo bởi đồng hồ điện mà Bên Thuê lắp đặt. Bên Thuê đồng ý thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản phí hỗ trợ về điện tính trên mỗi kWh điện Bên Thuê sử dụng. Đơn giá tiền điện được tính trên cơ sở đơn giá tiền điện của Nhà nước và khoản phí hỗ trợ về điện mà hai Bên đã thống nhất. Đơn giá này sẽ do Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê và được thay đổi khi có sự điều chỉnh đơn giá tiền điện từ cơ quan điện lực Nhà nước. Bên Cho Thuê sẽ chính thức thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về sự thay đổi này và Bên Thuê có nghĩa vụ tuân thủ giá điện điều chỉnh.
2. **Chi phí nước:** Bằng chi phí của mình Bên Thuê phải lắp đặt đồng hồ riêng cho hệ thống nước của Khu Vực Thuê để tiện theo dõi số lượng nước tiêu thụ hàng tháng. Toàn bộ chi phí sử dụng nước theo nhu cầu của Bên Thuê cho Khu Vực Thuê sẽ do Bên Thuê chịu. Đơn giá tiền nước được tính căn cứ theo quy định của Công ty cấp nước. Bên Cho Thuê sẽ chính thức thông báo bằng văn bản cho việc điều chỉnh đơn giá tiền nước (nếu có) đến Bên Thuê, và Bên Thuê có nghĩa vụ tuân thủ giá nước điều chỉnh này.
3. **Chi phí viễn thông:** Việc kết nối đường điện thoại và Internet do Bên Cho Thuê thực hiện theo nhu cầu sử dụng của Bên Thuê, đăng ký với Bên Cho Thuê. Mọi chi phí về việc sử dụng, thuê bao điện thoại và Internet có liên quan, Bên Thuê phải thanh toán trực tiếp cho Bên Cho Thuê theo đơn giá quy định của nhà cung cấp dịch vụ.
4. **Chi phí xử lý nước thải (nếu có):** Bên Thuê có nghĩa vụ phải thanh toán chi phí xử lý nước thải trong trường hợp nước thải của Bên Thuê không đạt yêu cầu do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định, gây ảnh hưởng đến chất lượng nước thải chung của Bên Cho Thuê trong suốt thời gian kinh doanh tại Khu Vực Thuê.
5. **Chi phí xin cấp phép:** Bên Thuê bằng chi phí của mình sẽ tự chịu trách nhiệm xin cấp phép cần thiết liên quan đến việc xây dựng (nếu có) và/hoặc toàn bộ hoạt động của gian hàng tại Khu Vực Thuê tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn chi phí xin phép phòng cháy chữa cháy tại Khu Vực Thuê, các hoạt động xúc tiến thương mại, khuyến mại.
6. **Chi phí điện lạnh trung tâm:** tùy từng trường hợp, Bên Thuê phải thanh toán chi phí điện lạnh trung tâm hàng tháng cho Bên Cho Thuê. Điều này được quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 7. TIỀN ĐẶT CỌC

1. Bên Thuê phải nộp cho Bên Cho Thuê một khoản tiền tương ứng với 03 (ba) tháng Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu đã tính thuế giá trị gia tăng để đảm bảo việc thực hiện Hợp Đồng trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày hai bên ký Hợp Đồng.
2. Không phụ thuộc vào các thỏa thuận khác tại Hợp Đồng, trong trường hợp nếu quá thời hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều này, nếu Bên Thuê không đặt cọc hoặc đặt cọc không đầy đủ thì Bên Thuê bị xem là vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp này,

bằng quyền quyết định của mình, Bên Cho Thuê có thể gửi cho Bên Thuê một văn bản yêu cầu Bên Thuê khắc phục vi phạm theo yêu cầu của Bên Cho Thuê trong đó ghi rõ thời hạn khắc phục. Nếu hết thời hạn khắc phục mà Bên Thuê vẫn không hoàn thành việc đặt cọc, Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng ngay lập tức và yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có).

3. Tùy theo quyết định của Bên Cho Thuê, Tiền Đặt Cọc sẽ được điều chỉnh tương ứng 03 (ba) tháng **Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu** đã tính thuế giá trị gia tăng của mỗi đợt điều chỉnh **Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu** hàng tháng. Bên Thuê có trách nhiệm đặt cọc bổ sung khi có điều chỉnh **Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu** hàng tháng hoặc khi Bên Cho Thuê khấu trừ từ số Tiền Đặt Cọc để bồi thường cho bất kì thiệt hại nào gây ra bởi Bên Thuê, nhân viên hoặc đại lý hoặc đại diện của Bên Thuê trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày điều chỉnh **Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu** hàng tháng có hiệu lực hoặc ngày Bên Cho Thuê thực hiện việc khấu trừ Tiền Đặt Cọc.
4. Khoản Tiền Đặt Cọc này chỉ sử dụng cho mục đích đảm bảo thực hiện Hợp Đồng của Bên Thuê và ngoại trừ trường hợp Bên Cho Thuê được quyền khấu trừ thiệt hại hoặc vi phạm Hợp Đồng bởi Bên Thuê như đã nêu tại Khoản 3 Điều này, Bên Thuê không được quyền sử dụng khoản Tiền Đặt Cọc này để cân trừ hoặc thanh toán các khoản phí hàng tháng mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ một khoản phải trả nào khác theo quy định của Hợp Đồng này.
5. Việc hoàn trả Tiền Đặt Cọc cho Bên Thuê và Bên Cho Thuê không phát sinh nghĩa vụ bồi thường cho Bên Thuê bằng Tiền Đặt Cọc (theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam) chỉ được thực hiện trong những trường hợp sau:
 - a) Hết hạn Hợp Đồng được quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này và Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại;
 - b) Các trường hợp quy định tại điểm (b), (c), (d) của Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này.
6. Ngoại trừ những trường hợp nêu tại Khoản 5 Điều 7 nói trên, Bên Thuê sẽ không được hoàn trả Tiền Đặt Cọc và khoản Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã đặt cọc cho Bên Cho Thuê sẽ thuộc sở hữu của Bên Cho Thuê.
7. Trong trường hợp Tiền Đặt Cọc được hoàn trả cho Bên Thuê theo quy định của Hợp Đồng thì Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả cho Bên Thuê không kèm theo tiền lãi trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc sau khi Bên Thuê đã thực hiện xong mọi nghĩa vụ còn tồn đọng phát sinh từ Hợp Đồng đối với Bên Cho Thuê, đồng thời Bên Thuê đã hoàn tất việc bàn giao lại Khu Vực Thuê như tình trạng ban đầu cho Bên Cho Thuê trừ hao mòn tự nhiên.

ĐIỀU 8. THANH TOÁN

1. Mọi khoản thanh toán được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam (VND). Thanh toán bằng cách chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê. Bên Thuê có thể chỉ định Bên thứ ba thanh toán và tự chịu trách nhiệm về vấn đề này.

2. Từ ngày 01 đến ngày 10 đầu mỗi tháng, Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán cho Bên Cho Thuê các khoản như sau:
 - (i) Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu; và
 - (ii) Khoản chênh lệch giữa Tiền Thuê Theo Doanh Thu của tháng liền kề trước đó với Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu (nếu có).
3. Trong trường hợp Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê không phải là ngày đầu tháng thì Tiền Thuê của tháng đầu tiên được tính từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến cuối tháng đó và Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê vào Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê. Bên Thuê có trách nhiệm tự động thanh toán Tiền Thuê hàng tháng theo quy định tại Hợp Đồng mà không nhất thiết phải có yêu cầu thanh toán từ Bên Cho Thuê.
4. Từ ngày 01 đến ngày 05 đầu mỗi tháng hoặc thời hạn sớm hơn hoặc muộn hơn tùy theo điều kiện thực tế, Bên Cho Thuê sẽ gửi cho Bên Thuê các yêu cầu thanh toán khác mà Bên Thuê phải trả bao gồm tiền điện, tiền nước, v.v.. của tháng trước đó. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu thanh toán của Bên Cho Thuê.
5. Nếu Bên Thuê chậm thanh toán các khoản tiền phải trả cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này hơn 01 (một) ngày làm việc kể cả Tiền Đặt Cọc thì Bên Thuê phải chịu lãi quá hạn cho khoản chưa thanh toán đó với lãi suất bằng 0.05%/ngày (Không phải không năm phần trăm/ngày) tính trên số tiền chậm trả kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán. Bên Thuê đồng ý rằng bất kỳ tiền lãi hoặc tiền phạt nào theo quy định Hợp Đồng này không làm ảnh hưởng đến các quyền khác của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này và/hoặc theo quy định pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

Với điều kiện là Bên Thuê thanh toán Tiền Thuê, Tiền Đặt Cọc, các khoản chi phí phải trả khác đầy đủ, đúng hạn và thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định theo Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê cam kết:

1. Bàn giao Khu Vực Thuê và cung cấp các tiện ích cần thiết (như nguồn điện, nguồn nước, v.v..) cho Bên Thuê tại Khu Vực Thuê.
2. Xuất hóa đơn tài chính hợp pháp cho các khoản thanh toán Tiền Thuê mặt bằng của Bên Thuê theo quy định của pháp luật.
3. Tổ chức quản lý và phối hợp tốt các hoạt động TTTM/Siêu thị Co.opmart nhằm tạo sự an tâm cho Bên Thuê kinh doanh.
4. Duy trì và bảo dưỡng các trang thiết bị và tiện ích (hệ thống chiếu sáng chung, báo cháy, bảo vệ an ninh trật tự và vệ sinh chung, v.v..) tại Khu Vực Chung trong điều kiện hoạt động tốt và an toàn.
5. Bên Cho Thuê sẽ không can thiệp vào hoạt động kinh doanh bình thường của Bên Thuê, trừ trường hợp Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng, Phụ Lục Hợp Đồng, vi phạm

pháp luật Việt Nam làm ảnh hưởng đến hoạt động chung của TTTM/Siêu thị Co.opmart.

6. Cung cấp nguồn điện liên tục trong suốt thời gian Bên Thuê hoạt động tại Khu Vực Thuê trừ trường hợp Công ty Điện lực cúp điện khách quan.
7. Bên Cho Thuê được quyền vào Khu Vực Thuê để kiểm tra đột xuất việc tuân thủ và thực hiện các điều khoản trong Hợp Đồng, các Phụ Lục đính kèm và quy định của pháp luật Việt Nam bao gồm nhưng không giới hạn trong quy định về nội quy chung của TTTM/Siêu thị Co.opmart, an toàn điện, PCCC, xử lý nước thải, kiểm tra hàng hóa/ dịch vụ v.v., và được quyền gửi cho Bên Thuê một thông báo đề nghị khắc phục theo đúng yêu cầu của Bên Cho Thuê.
8. Trong trường hợp Bên Thuê không thực hiện bất kỳ công việc nào cần thiết để khắc phục vi phạm Hợp Đồng của Bên Thuê trong khoảng thời gian được xác định theo yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê và/hoặc bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định có quyền vào Khu Vực Thuê (bất cứ lúc nào trong trường hợp cần thiết) để tự mình khắc phục những vấn đề liên quan đến lỗi vi phạm Hợp Đồng của Bên Thuê như: thực hiện những công việc xây dựng, kiểm tra, thay thế, bảo dưỡng, tu sửa làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác liên quan đến bất kỳ tài sản của Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba trong TTTM/Siêu thị Co.opmart thuộc diện tích thuê liên kế hoặc thuộc Khu Vực Thuê của Bên Thuê mà Bên Cho Thuê thấy là phù hợp hay cần thiết. Bên Thuê phải hoàn trả cho Bên Cho Thuê toàn bộ chi phí sửa chữa theo yêu cầu.
9. Trong trường hợp các dịch vụ và tiện ích tạm ngừng hoạt động nhưng không phải do lỗi của Bên Cho Thuê do các trường hợp, tình huống mang tính khách quan, bất khả kháng, Bên Thuê đồng ý sẽ không được quyền đòi hoặc nhận bất kỳ một khoản bồi hoàn nào, cũng như không được nhận bất kỳ khoản miễn giảm Tiền Thuê hoặc các khoản phí nào khác từ Bên Cho Thuê.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

1. Quyền và nghĩa vụ chung của Bên Thuê:

- a) Sử dụng Khu Vực Thuê đúng Mục Đích Thuê nêu tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng này. Không được sử dụng Khu Vực Thuê làm chỗ ngủ, tổ chức đánh bạc, chứa chấp hung khí nguy hiểm, vũ khí, v.v... vi phạm pháp luật Việt Nam.
- b) Có trách nhiệm tự bảo quản Tài Sản Của Bên Thuê, hàng hóa của mình, giữ gìn an ninh trật tự không chỉ trong Khu Vực Thuê mà cả tại Khu Vực Chung và trong các hoạt động chung của TTTM/Siêu thị Co.opmart.
- c) Không được chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc trao lại quyền sử dụng một phần hoặc cả Khu Vực Thuê cho bên thứ ba theo bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê (kể cả tặng cho và chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này cho bên khác).

- d) Có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tiền Đặt Cọc, Tiền Thuê hằng tháng, các khoản phải trả khác phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng theo đúng thỏa thuận đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- e) Bằng chi phí của mình, Bên Thuê có trách nhiệm sẽ xin tất cả các giấy phép và chấp thuận cần thiết liên quan để kinh doanh tại Khu Vực Thuê và thực hiện toàn bộ hoạt động phát sinh tại Khu Vực Thuê theo đúng quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật. Bên Thuê phải cung cấp đầy đủ và đúng hạn bản sao các giấy tờ này cho Bên Cho Thuê khi có yêu cầu.
- f) Chịu trách nhiệm về bất kỳ hư hại hoặc mất mát nào tại Khu Vực Thuê, đồng thời phải bồi thường những thiệt hại do Bên Thuê gây ra cho Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào trong quá trình sử dụng Khu Vực Thuê.
- g) Không được sử dụng bất kỳ phần nào của Khu Vực Chung cho bất kỳ mục đích nào nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- h) Tuân thủ nghiêm chỉnh về việc duy trì mở cửa Khu Vực Thuê để kinh doanh trong suốt giờ kinh doanh bình thường như được quy định trong Phụ Lục A - Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê của TTTM/Siêu thị Co.opmart được đính kèm và không được đóng cửa Khu Vực Thuê theo ý muốn của Bên Thuê. Trường hợp Bên Thuê không hoặc ngưng hoạt động kinh doanh của mình mà không thông báo trước cho Bên Cho Thuê làm ảnh hưởng đến hoạt động chung của cả TTTM/Siêu thị Co.opmart, Bên Thuê phải chịu hoàn toàn trách nhiệm.
- i) Giữ gìn Khu Vực Thuê sạch sẽ, vệ sinh và ngăn nắp theo tiêu chuẩn có thể chấp nhận được đối với Bên Cho Thuê và cơ quan y tế có liên quan.
- j) Tuân thủ và chấp hành đầy đủ các quy định về hoạt động tại Khu Vực Thuê của TTTM/Siêu thị Co.opmart do Bên Cho Thuê ban hành bao gồm nhưng không giới hạn Phụ Lục A - Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê của TTTM/Siêu thị Co.opmart của Hợp Đồng này, Sổ tay khách hàng thuê, văn bản quy định khác do Bên Cho Thuê ban hành. Mọi hành vi vi phạm quy định này cũng được xem như vi phạm Hợp đồng.
- k) Nhằm mục tiêu tăng hiệu quả kinh doanh, bằng chi phí của mình, Bên Thuê cam kết cùng với Bên Cho Thuê tham gia và thực hiện đầy đủ các chương trình khuyến mại, xúc tiến thương mại hoặc các sự kiện do Bên Cho Thuê tổ chức. Bằng chi phí của mình, Bên Thuê tự chịu trách nhiệm việc đăng ký hoặc xin cấp phép với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc khuyến mại, xúc tiến thương mại theo đúng quy định pháp luật.
- l) Tuân thủ và chấp hành đầy đủ các nội quy, quy định của bên thứ ba quản lý vận hành tòa nhà bao gồm nhưng không giới hạn Ban quản lý tòa nhà hoặc Chủ tòa nhà trong trường hợp TTTM/Siêu thị Co.opmart nằm trong tòa nhà hoặc trung tâm thương mại khác hoặc được quản lý bởi bên thứ ba. Mọi hành vi vi phạm quy định này cũng được xem như vi phạm Hợp đồng.
- m) Đối với tất cả các cuộc họp do Bên Cho Thuê và/hoặc Ban quản lý tòa nhà và/hoặc Chủ tòa nhà yêu cầu và tổ chức, Bên Thuê có trách nhiệm tham gia hoặc cử đại

diện được ủy quyền bằng văn bản. Trong trường hợp Bên Thuê không tham dự hoặc cử người đại diện không được ủy quyền hợp pháp thì phải chấp hành các quyết định đã được thông qua trong cuộc họp và không có quyền đưa ra bất kỳ khiếu nại, phản đối nào.

2. Nghĩa vụ của Bên Thuê liên quan đến Hàng hóa và Dịch vụ

- a) Bên Thuê không được phép bán hàng giả, hàng nhái, hàng lậu, hàng gian (hàng trộm cắp), hàng thuộc danh mục cấm, hàng không rõ nguồn gốc, hàng không đảm bảo chất lượng (hàng mất phẩm chất, hàng hết hạn sử dụng, hàng nhiễm độc, động và thực vật bị nhiễm bệnh), hàng gây ô nhiễm môi trường, hàng không đúng quy định của pháp luật Việt Nam bao gồm nhưng không giới hạn về nhãn hàng hóa, về sở hữu trí tuệ.
- b) Bên Thuê không được kinh doanh các dịch vụ vui chơi giải trí có thưởng mang tính chất cờ bạc hoặc các hình thức kinh doanh được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định bằng văn bản là cờ bạc trá hình. Không kinh doanh các loại hình sản phẩm/ dịch vụ có nội dung phản động, kích động bạo lực, truyền bá văn hóa đồi trụy, xuyên tạc lịch sử, vi phạm thuần phong mỹ tục của Việt Nam.
- c) Tất cả các hàng hóa và dịch vụ kinh doanh tại Khu Vực Thuê phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành và phải được cấp phép bởi cơ quan chức năng có thẩm quyền của Việt Nam.
- d) Tất cả các loại hàng hóa, dịch vụ kinh doanh của Bên Thuê tại TTTM/Siêu thị Co.opmart phải có giá bán được thể hiện rõ ràng trên nhãn hàng hóa, bao bì hàng hóa hoặc được niêm yết tại Khu Vực Thuê. Hàng hóa có bảo hành phải ghi rõ thời hạn và địa điểm bảo hành.
- e) Bên Thuê phải chịu trách nhiệm về giá bán các hàng hóa của mình. Nếu có bất kỳ sự khiếu nại nào từ khách hàng về giá bán hàng hóa của Bên Thuê tại TTTM/Siêu thị Co.opmart đắt hơn các hàng hóa cùng loại mà Bên Thuê bán tại bất kỳ nơi nào khác cũng như bán phá giá so với các Bên Thuê khác trong Khu Vực Thuê thì Bên Thuê phải điều chỉnh ngay giá bán của mình ngay khi nhận được văn bản từ Bên Cho Thuê. Trường hợp Bên Thuê không thực hiện hoặc tái phạm, xem như Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng.
- f) Bên Cho Thuê có quyền kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm do các dịch vụ và hàng hóa được cất giữ và kinh doanh tại Khu Vực Thuê tại bất kỳ thời điểm nào định kỳ hoặc đột xuất. Bên Thuê có trách nhiệm tạo điều kiện và cùng phối hợp với Bên Cho Thuê để thực hiện.
- g) Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp đầy đủ và kịp thời bản sao các giấy tờ chứng minh tính hợp pháp của hàng hóa bao gồm nhưng không giới hạn giấy tờ xuất xứ hàng hóa cho khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền hoặc Bên Cho Thuê.
- h) Trong trường hợp Bên Cho Thuê có nghi ngờ về tính trung thực, hợp pháp của hàng hóa, dịch vụ của Bên Thuê, đặc biệt là khi có thông tin phản ánh từ bên thứ ba (khách hàng, báo chí, v.v...) hoặc nhắc nhở, khuyến nghị của cơ quan có thẩm quyền:

- (i) Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê phải dừng ngay lập tức việc kinh doanh các hàng hóa và dịch vụ bị nghi ngờ cụ thể này (ví dụ: sản phẩm bị nghi ngờ nhái nhãn hiệu, máy trò chơi điện tử bị nghi ngờ là trò chơi cờ bạc trá hình, v.v.); đồng thời chuyển ngay các hạng mục này ra khỏi Khu Vực Thuê. Trong một số trường hợp, Bên Cho Thuê có quyền thu giữ hạng mục bị nghi ngờ để làm bằng chứng, thông báo đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thẩm định và xử lý theo quy định của pháp luật.
 - (ii) Bên Thuê có nghĩa vụ phải giải trình bằng văn bản cho Bên Cho Thuê, đồng thời xuất trình các văn bản giấy tờ liên quan để chứng minh về tính hợp pháp của hàng hóa dịch vụ của mình.
- i) Trong trường hợp Bên Thuê được xác định là vi phạm về hàng hóa dịch vụ như đã nêu trên thì:
- (i) Bên Thuê phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam, đồng thời có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại phát sinh cho Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba theo quy định của pháp luật dân sự.
 - (ii) Bên Thuê bị coi là vi phạm Hợp Đồng. Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt ngay lập tức Hợp Đồng bằng một thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê và Bên Thuê trong trường hợp này sẽ bị mất (không được hoàn trả) Tiền Đặt Cọc do hành vi vi phạm Hợp Đồng này của mình.
 - (iii) Bên Cho Thuê được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến thiệt hại do lỗi của các hàng hóa dịch vụ do Bên Thuê kinh doanh tại Khu Vực Thuê. Đồng thời, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê đền bù mọi thiệt hại mà Bên Cho Thuê phải gánh chịu do Bên Thuê vi phạm pháp luật Việt Nam và do hàng hóa dịch vụ được Bên Thuê kinh doanh và lưu trữ tại Khu Vực Thuê, đặc biệt trong trường hợp ảnh hưởng đến hình ảnh và uy tín thương hiệu của Bên Cho Thuê.
- j) Trong trường hợp Bên Thuê vi phạm nghiêm trọng các điều khoản trong Hợp Đồng, các Phụ Lục đính kèm và pháp luật Việt Nam, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê khắc phục ngay lập tức các vi phạm theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và/hoặc phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để khắc phục vi phạm đó mà không phải bồi thường thiệt hại cho Bên Thuê.

3. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê liên quan đến Quản lý nhân viên

- a) Bên Thuê có quyền tuyển dụng nhân sự của mình để làm việc trong Khu Vực Thuê, đồng thời chịu hoàn toàn trách nhiệm về nhân viên của mình trong quá trình làm việc tại Khu Vực Thuê. Bên Thuê phải đảm bảo rằng tất cả nhân viên của Bên Thuê phải tuân thủ các nghĩa vụ của Hợp đồng này.
- b) Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với Bên Thuê hoặc các nhân viên, đại lý, người giúp việc, khách mời của Bên Thuê hoặc bất kỳ người nào khác có thể được phép ra vào, chiếm ngụ hoặc sử dụng Khu Vực Thuê hoặc bất kỳ phần nào của Khu Vực Thuê về các tai nạn, mất cắp hoặc các sự việc xảy ra khác hoặc

thương tật hoặc về việc mất mát hoặc hư hại đối với Tài Sản Của Bên Thuê, hàng hóa hoặc đồ dùng cá nhân trong Khu Vực Thuê.

4. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê liên quan đến thi công và trang trí gian hàng

- a) Kể từ khi Bên Thuê nhận bàn giao Khu Vực Thuê để hoàn thiện và lắp đặt các trang thiết bị thì Bên Thuê có trách nhiệm tự bảo quản Tài Sản Của Bên Thuê giữ gìn an ninh trật tự không chỉ trong Khu Vực Thuê mà cả tại Khu Vực Chung và trong các hoạt động chung của TTTM/Siêu thị Co.opmart.
- b) Bên Thuê phải có trách nhiệm bảo trì, bảo dưỡng gian hàng thuê nhằm đảm bảo chất lượng gian hàng không bị xuống cấp và mỹ quan gian hàng phù hợp với không gian chung.
- c) Trường hợp Bên Cho Thuê có nhu cầu thay đổi layout hoặc trang trí lại TTTM/Siêu thị Co.opmart, Bên Thuê có nghĩa vụ thực hiện đúng theo quy hoạch bố trí mới của Bên Cho Thuê. Chi tiết thực hiện Bên Cho Thuê sẽ thông báo bằng văn bản đến Bên Thuê. Đồng thời Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê thực hiện trang trí, sửa chữa lại điểm kinh doanh bất kỳ khi nào Bên Cho Thuê nhận thấy gian hàng đã bị xuống cấp hoặc cần làm mới lại theo yêu cầu thẩm mỹ chung. Trong trường hợp này, Bên Thuê phải thực hiện việc này trong thời hạn 02 (hai) tuần sau ngày nhận được yêu cầu của Bên Cho Thuê.
- d) Trước khi thi công gian hàng, tại thời điểm mà hai bên thỏa thuận, Bên Thuê sẽ cung cấp cho Bên Cho Thuê bản vẽ kỹ thuật của Khu Vực Thuê gồm mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt, M&E và các bản vẽ khác liên quan (nếu có). Căn cứ tính thống nhất, đồng bộ và tiêu chuẩn của TTTM/Siêu thị Co.opmart, Bên Cho Thuê sẽ xem xét, yêu cầu điều chỉnh (nếu cần) và duyệt xác nhận vào bản vẽ hoàn chỉnh để Bên Thuê thực hiện. Vào bất kỳ thời điểm nào trong hoặc sau khi Bên Thuê thi công, Bên Cho Thuê nhận thấy Bên Thuê không thực hiện đúng bản vẽ đã được duyệt, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê ngưng thi công (nếu có), tháo dỡ các hạng mục không đúng và điều chỉnh thiết kế gian hàng theo đúng bản vẽ đã được duyệt. Trường hợp Bên Thuê không thực hiện hoặc tái phạm, xem như Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng.
- e) Chịu trách nhiệm lắp đặt các đường dây dẫn điện và hệ thống đèn trong Khu Vực Thuê sau khi đã thông báo và được sự đồng ý của Bên Cho Thuê. Mọi trường hợp thay đổi có liên quan đến hệ thống kỹ thuật trong Khu Vực Thuê và làm ảnh hưởng đến TTTM/Siêu thị Co.opmart phải có được sự đồng ý của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê vi phạm các yêu cầu về điện của TTTM/Siêu thị Co.opmart, Bên Thuê phải thanh toán tất cả những chi phí phát sinh do cài tạo hệ thống hoặc sửa chữa bất kỳ hư hỏng nào.
- f) Nếu Bên Thuê kích hoạt bất kỳ dịch vụ nào của tòa nhà TTTM/Siêu thị Co.opmart mà không có lý do chính đáng hoặc do lỗi của Bên Thuê (ví dụ máy cảm biến khói, chuông báo cháy, v.v...) Bên Thuê có trách nhiệm chi trả những chi phí này.
- g) Bên Thuê không được để bất kỳ vật nặng gì trên bất kỳ tầng nào của Khu Vực Thuê vượt quá tải trọng thiết kế của tòa nhà. Bên Cho Thuê có quyền quy định

trọng lượng vật nặng theo từng tầng nhà sao cho phân bổ tải trọng hợp lý và Bên Thuê phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

- h) Bên Thuê không được lắp đặt bất cứ bảng hiệu, vật quảng cáo hay những thông báo khác v.v... không thuộc phạm vi diện tích Khu Vực Thuê của Bên Thuê mà chưa được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải đảm bảo rằng mọi quảng cáo của gian hàng phải phù hợp với những quy định của các cơ quan có thẩm quyền.
- i) Bên Thuê phải đảm bảo an toàn lao động, giữ gìn vệ sinh, an ninh trật tự và mua đầy đủ bảo hiểm cho các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình xây dựng, thi công trung trí gian hàng ban đầu và nâng cấp, sửa chữa gian hàng (nếu có) trong suốt thời hạn có hiệu lực của Hợp Đồng này.
- j) Tùy từng trường hợp, Bên Thuê phải tiến hành đặt cọc thi công và thanh toán chi phí thi công cho thời hạn thi công trang trí, gian hàng cho Bên Cho Thuê. Điều này được quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng này.

5. Nghĩa vụ của Bên Thuê về xử lý nước thải và chất thải

- a) Bên Thuê có trách nhiệm quản lý chất thải theo Phụ Lục A - Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê TTTM/Siêu thị Co.opmart và tuân thủ hướng dẫn của Bên Cho Thuê về quản lý chất thải và việc tái chế.
- b) Bên Thuê cần thực hiện các biện pháp cần thiết để giảm thiểu mức độ ô nhiễm của nước thải, bao gồm việc trang bị thiết bị tách dầu mỡ tại những nơi thích hợp, đồng thời đảm bảo việc dầu nổi nước thải đã được xử lý dầu mỡ sơ bộ của gian hàng vào hệ thống xử lý nước thải chung của TTTM/Siêu thị Co.opmart theo đúng yêu cầu và quy định của Bên Cho Thuê.
- c) Trong trường hợp chất lượng nước thải đã qua xử lý sơ bộ của gian hàng và dầu nổi vào hệ thống xử lý nước thải TTTM/Siêu thị Co.opmart không đáp ứng được tiêu chuẩn do cơ quan chức năng có thẩm quyền của Nhà nước quy định, Bên Thuê có trách nhiệm nhanh chóng khắc phục. Đồng thời Bên Thuê phải thanh toán toàn bộ chi phí xử lý nước thải do việc vi phạm của mình.

6. Nghĩa vụ của Bên Thuê về phòng cháy chữa cháy và bảo hiểm thiệt hại

- a) Bên Thuê phải nghiêm chỉnh chấp hành các quy định về Phòng Cháy Chữa Cháy (PCCC) theo quy định của pháp luật và các quy định do Bên Cho Thuê ban hành trong từng thời kỳ. Bên Thuê không được tàng trữ hoặc sử dụng hóa chất, acetylene, cồn công nghiệp, khí đốt, chất lỏng hoặc bất kỳ chất dễ bén lửa, gây cháy nổ tại Khu Vực Thuê, ngoại trừ cần thiết trong quá trình kinh doanh của Bên Thuê được quy định theo Hợp Đồng này và được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản.
- b) Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc Bên Thuê phải mua theo quy định của pháp luật, bằng chi phí của mình, Bên Thuê có trách nhiệm mua và duy trì hiệu lực và các hợp đồng bảo hiểm với công ty bảo hiểm có khả năng thanh toán trong suốt thời gian có hiệu lực của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng cho phạm vi bảo hiểm dưới đây:

- (i) Bảo hiểm cháy, nổ và bảo hiểm mọi rủi ro (bao gồm cả rủi ro trộn cấp) cho toàn bộ Tài Sản Của Bên Thuê thuộc quyền sở hữu, quản lý hoặc sử dụng của Bên Thuê tại Khu Vực Thuê (sau đây gọi là "Bảo Hiểm Mọi Rủi Ro"); và
- (ii) Bảo hiểm trách nhiệm công cộng của Bên Thuê (Bên Thuê được hiểu là bao gồm cả người quản lý, nhân viên, đại lý, nhà cung cấp, nhà thầu và bất kỳ bên nào có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Bên Thuê) đối với toàn bộ thiệt hại về người và tài sản gây ra cho Bên Cho Thuê và/hoặc bên thứ ba khác phát sinh từ hoặc liên quan đến việc sử dụng, khai thác Khu Vực Thuê của Bên Thuê tại TTTM/Siêu thị Co.opmart (sau đây gọi là "Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng"). Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng phải bao gồm điều khoản từ bỏ thể quyền đối với Bên Cho Thuê. Bằng quyền quyết định của mình, Bên Cho Thuê có quyền quy định mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu của Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng cho một vụ tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất được mà Bên Thuê phải mua theo các quy định cụ thể tại Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp Bên Cho Thuê không quy định mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu của Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng, Bên Thuê vẫn có trách nhiệm mua bảo hiểm này với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu do Bên Thuê quyết định.
- c) Bên Thuê có trách nhiệm tự động gửi một bản sao của các hợp đồng bảo hiểm mà Bên Thuê đã mua theo quy định tại mục b điều này và biến lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng và/hoặc ngay lập tức bất cứ khi nào Bên Cho Thuê có yêu cầu.
- d) Bên Thuê phải chịu mọi chi phí cho các điểm loại trừ, miễn thường, giới hạn dưới các đơn bảo hiểm nói trên được hiểu là rủi ro thuộc trách nhiệm Bên Thuê được quy định trong hợp đồng bảo hiểm nêu trên.

ĐIỀU 11. ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

1. Bên Cho Thuê có quyền đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng ngay lập tức sau khi đã báo trước bằng văn bản cho Bên Thuê nếu thuộc một trong các trường hợp sau:
 - a) Bên Thuê không hoặc chậm thanh toán Tiền Thuê quá thời hạn 01 (một) tháng từ thời điểm đến hạn thanh toán Tiền Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - b) Bên Thuê sử dụng gian hàng tại Khu Vực Thuê không đúng Mục Đích Thuê như quy định tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Thuê và/hoặc bất kỳ đại lý, nhân viên hay khách mời hoặc nhà cung cấp nào của Bên Thuê không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ hay chậm thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào quy định trong Hợp Đồng này mà gây thiệt hại và/hoặc ảnh hưởng đến hình ảnh và uy tín thương hiệu của Bên Cho Thuê mà không khắc phục trong một thời hạn do Bên Cho Thuê ấn định như quy định tại Khoản 3 Điều này sau khi đã nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê;

- d) Bên Thuê không tiến hành đăng ký hoặc gia hạn với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo hoạt động kinh doanh tại Khu Vực Thuê là hợp pháp và đáp ứng theo các quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan, hoặc không xuất trình được các giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc đăng ký hoặc gia hạn này khi có sự kiểm tra và nhắc nhở của Bên Cho Thuê hoặc cơ quan hữu quan, bao gồm các giấy tờ: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và/ hoặc Giấy chứng nhận đầu tư (nếu có), Giấy chứng nhận an toàn vệ sinh thực phẩm, giấy tờ chứng nhận nguồn gốc xuất xứ hàng hóa hợp lệ, các giấy phép cho hoạt động kinh doanh có điều kiện, v.v.. theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- e) Bên Thuê không tiến hành hoạt động kinh doanh tại Khu Vực Thuê như đã quy định tại khoản 4 Điều 3 của Hợp Đồng mà không được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản.
- f) Bên Thuê tự ý chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc trao lại quyền sử dụng một phần hoặc cả Khu Vực Thuê cho bên thứ ba theo bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê (kể cả tặng cho và chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này cho bên khác).
- g) Bên Thuê làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến vệ sinh môi trường, an ninh trật tự xã hội.
- h) Bên Cho Thuê đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng do Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng theo điểm a Khoản 3 Điều này.
- i) Bên Cho Thuê đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng theo các thỏa thuận khác quy định tại Hợp Đồng này.

Tất cả các công văn/văn bản do Bên Cho Thuê gửi cho Bên Thuê được xem là hợp pháp khi được ký tên và đóng dấu bởi những người đại diện hợp pháp của Bên Cho Thuê hoặc trong trường hợp cấp thiết, công văn/văn bản này chỉ cần có chữ ký của người đại diện theo ủy quyền được chỉ định bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

2. Bên Thuê có quyền đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng khi Bên Cho Thuê có một trong các hành vi sau và sau khi hai bên không thể bàn bạc, thỏa thuận để khắc phục vi phạm này một trong khoảng thời gian hợp lý:

- a) Tăng giá thuê bất hợp lý và trái với thỏa thuận trong Hợp Đồng này
- b) Bên Cho Thuê không đảm bảo được quyền thuê Khu Vực Thuê của Bên Thuê theo Hợp Đồng này

Bên Thuê chỉ được quyền đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng trước hạn theo những trường hợp quy định tại khoản này sau khi đã thực hiện việc báo trước bằng văn bản cho Bên Cho Thuê về việc đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng của Bên Thuê do Bên Cho Thuê vi phạm.

3. Xử lý vi phạm Hợp Đồng

- a) Nếu Bên Thuê không thực hiện, thực hiện không đúng bất kỳ nghĩa vụ nào của mình được quy định tại các điều khoản trong Hợp Đồng này, của pháp luật Việt

Nam hoặc các quy định khác mà Bên Cho Thuê thông báo tới Bên Thuê trong thời hạn Hợp Đồng thì Bên Cho Thuê có thể gởi cho Bên Thuê một văn bản yêu cầu Bên Thuê khắc phục vi phạm theo yêu cầu của Bên Cho Thuê trong đó ghi rõ thời hạn khắc phục.

Nếu Bên Thuê chậm hoặc không hoàn thành việc khắc phục theo đúng yêu cầu của Bên Cho Thuê trong thời hạn Bên Cho Thuê đã yêu cầu, Bên Cho Thuê có quyền để tiến hành một hay nhiều các biện pháp sau, tùy theo bản chất và mức độ nghiêm trọng của vi phạm:

- (i) Ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích cơ bản như điện, nước hoặc các tiện ích khác do Bên Cho Thuê cung cấp tại Khu Vực Thuê;
- (ii) Tạm dừng kinh doanh, niêm phong và cầm giữ Tài Sản Của Bên Thuê tại Khu Vực Thuê với sự chứng kiến của đại diện Bên Cho Thuê, Bên Thuê và bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định. Trong trường hợp Bên Thuê vắng mặt thì Bên Cho Thuê có quyền tạm ngừng kinh doanh, niêm phong và cầm giữ Tài Sản Của Bên Thuê tại Khu Vực Thuê không cần có sự chứng kiến của Bên Thuê. Để làm rõ, Bên Cho Thuê không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến Tài Sản Của Bên Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đến việc bảo quản, an ninh, duy trì chất lượng hàng hóa;
- (iii) Tự tiến hành sửa chữa vi phạm. Chi phí và phí tổn gây ra do việc vi phạm này sẽ do Bên Thuê gánh chịu toàn bộ;
- (iv) Thu giữ toàn bộ Tài Sản Của Bên Thuê cho đến khi toàn bộ công nợ được thanh toán đầy đủ bởi Bên Thuê;
- (v) Trong trường hợp Bên Thuê có hành vi vi phạm hơn 03 (ba) lỗi vi phạm trong một tháng và xảy ra liên tục trong 06 (sáu) tháng thì tùy theo bản chất và mức độ nghiêm trọng của vi phạm, Bên Cho Thuê được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng một thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê sau 7 ngày niêm phong nói trên, được hưởng trọn Tiền Đặt Cọc của Bên Thuê, và yêu cầu Bên Thuê thanh toán các khoản Tiền Thuê và các khoản phải trả khác cho toàn bộ thời hạn còn lại của Hợp Đồng đồng thời bàn giao mặt bằng như tình trạng ban đầu cho Bên Cho Thuê;
- (vi) Khoản Tiền Đặt Cọc mà Bên Thuê đã đặt cọc thuộc sở hữu của Bên Cho Thuê;
- (vii) Yêu cầu Bên Thuê thanh toán các khoản Tiền Thuê và các khoản phải trả khác cho toàn bộ thời hạn còn lại của Hợp Đồng đồng thời bàn giao mặt bằng như tình trạng ban đầu cho Bên Cho Thuê;
- (viii) Yêu cầu bồi thường thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp gây ra do việc vi phạm Hợp Đồng;
- (ix) Thực hiện bất kỳ biện pháp xử lý nào khác theo quy định của luật pháp Việt Nam;

- b) Nếu Bên Cho Thuê không thực hiện, thực hiện không đúng bất kỳ nghĩa vụ nào của mình được quy định tại các điều khoản trong Hợp đồng này, của pháp luật Việt Nam hoặc các quy định khác do 2 bên thỏa thuận thì Bên Thuê có thể gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu Bên Cho Thuê khắc phục sửa chữa vi phạm trong đó ghi rõ thời hạn khắc phục hợp lý.

Nếu Bên Cho Thuê chậm hoặc không khắc phục trong thời hạn yêu cầu khắc phục nêu trên, Bên Thuê sẽ có cơ sở pháp lý để tiến hành một hay nhiều các biện pháp sau, tùy theo bản chất, mức độ nghiêm trọng của vi phạm:

- (i) Bên Thuê sẽ tự tiến hành sửa chữa vi phạm. Chi phí và phí tổn gây ra do việc vi phạm này sẽ cho Bên Cho Thuê gánh chịu;
 - (ii) Trong trường hợp Bên Cho Thuê có hành vi vi phạm hơn 03 (ba) lỗi vi phạm trong một tháng và xảy ra liên tục trong 06 (sáu) tháng thì tùy theo bản chất và mức độ nghiêm trọng của vi phạm, Bên Thuê được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi thông báo cho Bên Cho Thuê bằng văn bản, được hoàn trả tiền Đặt Cọc của Bên Thuê, và yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường một khoản tiền tương đương Tiền Đặt Cọc. Trong trường hợp này, Bên Thuê có trách nhiệm hoàn trả mặt bằng cho Bên Cho Thuê như được bàn giao ban đầu, trừ hao mòn tự nhiên.
 - (iii) Yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp gây ra do việc vi phạm Hợp đồng.
 - (iv) Bất kỳ biện pháp xử lý nào khác theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
- c) Xử lý vi phạm trong trường hợp một bên đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng trước hạn mà không thuộc trường hợp được quyền đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng như quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng:
- (i) Nếu Bên Thuê đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng trước thời hạn mà không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng thì ngoài việc không được hoàn trả Tiền Đặt Cọc như quy định tại Khoản 6 Điều 7 của Hợp Đồng, Bên Thuê còn phải thanh toán đầy đủ Tiền Thuê và các khoản phải trả khác liên quan hoặc phát sinh từ Hợp Đồng này tính đến thời điểm Bên Thuê hoàn trả Khu Vực Thuê và được Bên Cho Thuê chấp nhận. Bên Thuê có trách nhiệm hoàn trả mặt bằng Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê như tình trạng khi Bên Thuê được bàn giao Khu Vực Thuê, trừ hao mòn tự nhiên. Thời gian Bên Thuê hoàn trả Khu Vực Thuê và Bên Cho Thuê nhận bàn giao không sớm hơn 60 (sáu mươi) ngày và không kéo dài quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Thuê thông báo bằng văn bản về việc đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng trước hạn. Trên cơ sở đó, hai bên chính thức thanh lý hợp đồng và tiến hành lập Biên Bản Thanh Lý Hợp Đồng.
 - (ii) Trường hợp Bên Cho Thuê đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng trước hạn mà không có lý do quy định tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng thì Bên Cho Thuê phải hoàn trả lại cho Bên Thuê khoản Tiền Đặt Cọc, bất kỳ số Tiền Thuê đã thanh toán nhưng chưa sử dụng và bồi thường cho Bên Thuê một khoản tiền tương đương khoản Tiền Đặt Cọc. Bên Thuê có trách nhiệm hoàn trả mặt bằng Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê như tình trạng khi Bên Thuê được bàn giao Khu Vực Thuê, trừ hao mòn tự nhiên.

Để làm rõ, ngoại trừ nghĩa vụ bồi thường nói trên và như quy định tại Điều 12.5 (b), Bên đơn phương chấm dứt trước hạn không có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên còn lại bất cứ khoản tiền bồi thường thiệt hại nào khác.

ĐIỀU 12. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng chấm dứt khi hết Thời Hạn Thuê như thỏa thuận tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng này hoặc bất kỳ thời hạn gia hạn Thời Hạn Thuê theo thỏa thuận bằng văn bản của hai Bên, trừ khi có những thỏa thuận khác.
2. Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp có chủ trương quy hoạch lại TTTM/Siêu thị Co.opmart, Bên Cho Thuê sẽ cho Bên Thuê biết trước ít nhất 90 (chín mươi) ngày hoặc một khoảng thời gian phù hợp với các điều kiện khách quan. Bên Thuê sẽ được ưu tiên giải quyết theo sơ đồ quy hoạch và phương án kinh doanh mới. Trong trường hợp hai Bên không thống nhất được phương án kinh doanh mới thì Hợp Đồng này sẽ chấm dứt và hai bên sẽ xử lý như quy định tại mục (ii), điểm c, Khoản 3, Điều 11 ở trên.
 - b) Trường hợp TTTM/ Siêu thị Co.opmart bị buộc phải giải thể hoặc tự nguyện giải thể, Bên Cho Thuê sẽ cho Bên Thuê biết trước ít nhất 60 (sáu mươi) ngày hoặc một khoảng thời gian phù hợp với các điều kiện khách quan. Bên Thuê sẽ được ưu tiên giới thiệu các vị trí mặt bằng ở các Co.opmart khác lân cận để tiếp tục việc kinh doanh. Trường hợp Bên Thuê không đồng ý với vị trí mới, Bên Thuê có trách nhiệm thu dọn Tài Sản Của Bên Thuê ra khỏi Khu Vực Thuê theo đúng thời gian Bên Cho Thuê đã thông báo. Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm về Tài Sản Của Bên Thuê, hàng hóa tồn đọng và chi phí di chuyển của Bên Thuê. Khi chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này, Bên Thuê sẽ được hoàn trả lại tất cả Tiền Đặt Cọc, Tiền Thuê đã thanh toán trước đó mà Bên Thuê chưa sử dụng.
 - c) Do Sự Kiện Bất Khả Khắc Thắng theo Điều 13 của Hợp Đồng;
 - d) Theo thỏa thuận giữa hai bên;
3. Hợp Đồng chấm dứt khi Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt theo các quy định tại Hợp Đồng này.
4. Hợp Đồng chấm dứt khi Bên Thuê đơn phương chấm dứt theo các quy định tại Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Thuê có đề nghị chấm dứt Hợp Đồng trước hạn, Bên Thuê phải thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê trước ít nhất là 60 (sáu mươi) ngày. Bằng quyền định đoạt của mình, Bên Cho Thuê có quyền đồng ý hoặc không đồng ý với đề nghị của Bên Thuê về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
5. Thủ tục chấm dứt Hợp Đồng:

Trừ trường hợp có thỏa thuận khác bằng văn bản hoặc các thỏa thuận khác tại các điều khoản cụ thể trong Hợp Đồng này, trong mọi trường hợp chấm dứt Hợp Đồng vì bất cứ lý do nào hoặc bởi Bên nào, hai bên thống nhất thủ tục chấm dứt Hợp Đồng như sau:

 - a) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Hết Hạn Hợp Đồng hoặc bất cứ ngày nào khác xác định bởi Bên Cho Thuê bằng văn bản (sau đây gọi là “Ngày

Chấm Dứt Hợp Đồng”), Bên Thuê phải giao trả lại Khu Vực Thuê như tình trạng ban đầu như khi Bên Thuê nhận Khu Vực Thuê trừ hao mòn tự nhiên.

- b) Trong thời hạn theo quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều này, các bên cũng phải tiến hành giải quyết các nghĩa vụ tài chính còn tồn đọng giữa hai bên theo Hợp Đồng như Tiền Thuê mặt bằng, các chi phí phát sinh khác và tiền bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có).
- c) Nếu Bên Thuê thực hiện bất kỳ thay đổi nào đối với các trung thiết bị trong TTTM/Siêu thị Co.opmart (hệ thống điện nước, điều hòa không khí v.v...) thì phải khôi phục lại tình trạng và/hoặc hình dáng ban đầu theo yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê.
- d) Bên Thuê phải làm sạch Khu Vực Thuê và dọn sạch rác, chất thải và các vật liệu khác được Bên Thuê mang ra vào hoặc chung quanh TTTM/Siêu thị Co.opmart trong suốt thời gian thực hiện việc hoàn trả lại Khu Vực Thuê.
- e) Hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày nói trên, nếu Bên Thuê không thực hiện việc hoàn trả lại Khu Vực Thuê như tình trạng ban đầu thì:
- (i) Bên Cho Thuê được quyền chuyển toàn bộ Tài Sản Của Bên Thuê tại Khu Vực Thuê ra khỏi Khu Vực Thuê với sự chứng kiến của bên thứ ba được chỉ định bởi Bên Cho Thuê; và
 - (ii) Trước khi chuyển Tài Sản Của Bên Thuê ra khỏi Khu Vực Thuê, với sự chứng kiến của bên thứ ba, Bên Cho Thuê sẽ lập danh sách về Tài Sản Của Bên Thuê. Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm giữ Tài Sản Của Bên Thuê trong kho của Bên Cho Thuê tối đa là 07 (bảy) ngày. Mọi chi phí phát sinh liên quan đến di dời và giữ hàng hóa tài sản phát sinh sẽ do Bên Thuê chịu. Để làm rõ, Bên Cho Thuê không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến Tài Sản Của Bên Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đến việc bảo quản, an ninh, duy trì chất lượng hàng hóa trong thời hạn này.
- f) Nếu quá 15 (mười lăm) ngày theo quy định tại mục (ii) điểm e Điều này hoặc quá thời hạn theo văn bản yêu cầu của Bên Cho Thuê mà Bên Thuê vẫn không thực hiện các nghĩa vụ còn tồn đọng của mình đối với Bên Cho Thuê hoặc không di dời hoặc để lại bất cứ tài sản nào của Bên Thuê tại TTTM/Siêu thị Co.opmart thì:
- (i) Bên Thuê hiểu và đồng ý rằng Bên Thuê từ bỏ quyền sở hữu cũng như chấm dứt quyền sử dụng, quyền sử dụng của Bên Thuê đối với mọi Tài Sản Của Bên Thuê tại Khu Vực Thuê cũng như tại TTTM/Siêu thị Co.opmart bao gồm nhưng không giới hạn tài sản của bên thứ ba có giao dịch với Bên Thuê; và
 - (ii) Bên Cho Thuê có quyền di chuyển mọi tài sản trên (kể cả tài sản đã được Bên Cho Thuê lưu trong kho của Bên Cho Thuê theo quy định tại mục (ii) điểm e Điều này) ra khỏi TTTM/Siêu thị Co.opmart hoặc Bên Cho Thuê có quyền thanh lý, bán tài sản trên để thu hồi các nghĩa vụ tài chính còn tồn đọng mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với tài sản trên; và
 - (iii) Bên Thuê sẽ tự chịu trách nhiệm và đồng ý miễn trừ cho Bên Cho Thuê mọi trách nhiệm với bên thứ ba khi tài sản của bên thứ ba bị Bên Cho Thuê thanh

lý, xử lý, bán theo quy định của Hợp đồng này. Bên Thuê cam kết sẽ không có bất kỳ khiếu nại, thắc mắc nào về hàng hóa/tài sản và việc xử lý hàng hóa/tài sản này; và

(iv) Để làm rõ, các biện pháp Bên Cho Thuê thực hiện theo quy định tại Điều này không làm phương hại đến các quyền khác của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng và/hoặc theo pháp luật Việt Nam;

g) Sau khi đã giải quyết xong các khoản công nợ và hàng hóa còn tồn đọng và Bên Thuê đã hoàn trả mặt bằng như tình trạng ban đầu trừ hao mòn tự nhiên cho Bên Cho Thuê, hai bên tiến hành thanh toán Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Điều 7 Hợp Đồng này, sau đó ký kết văn bản thanh lý Hợp Đồng trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày hai Bên thực hiện hết nghĩa vụ của mình.

ĐIỀU 13. TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

1. Một bên không phải chịu trách nhiệm vì không thực hiện nghĩa vụ của mình nếu bên đó chứng minh được:
 - a) Việc không thực hiện nghĩa vụ là do trở ngại vượt quá khả năng kiểm soát mình; và
 - b) Bên đó đã không thể trừ liệu được trở ngại và các tác động của nó tới khả năng thực hiện Hợp Đồng vào thời điểm ký kết Hợp Đồng; và bên đó không thể tránh hoặc khắc phục nó hay ít nhất là tác động của nó một cách hợp lý.
2. Trở ngại được đề cập đến trong khoản 1 nêu trên có thể nảy sinh từ các sự kiện sau:
 - a) Chiến tranh, dù được tuyên bố hay không, nổi loạn và cách mạng, hành động cướp bóc, các hành vi phá hoại;
 - b) Thiên tai như bão lớn, gió lốc, động đất, sóng thần, lũ lụt, sét đánh;
 - c) Nổ, cháy, phá huỷ máy móc, nhà xưởng hoặc bất kỳ hệ thống máy móc hoặc thiết bị, một phần hoặc toàn bộ tòa nhà, tài sản, cơ sở vật chất, các trang thiết bị, v.v.;
 - d) Tẩy chay, đình công và các vụ đông cửa để gây áp lực, lãn công, chiếm giữ nhà máy, TTTM/ Siêu thị Co.opmart và các khu nhà, và dừng sản xuất, kinh doanh xảy ra ở nhà máy, TTTM/ Siêu thị Co.opmart của bên muốn được miễn trách nhiệm;
 - e) Hành động của cơ quan có thẩm quyền, dù hợp pháp hay không hợp pháp, ngoài các hành vi mà bên muốn được miễn trách nhiệm cho là rủi ro theo các điều khoản khác của Hợp Đồng; và ngoài các vấn đề được đề cập trong khoản 3 dưới đây;
3. Nhằm mục đích như khoản 1 nêu trên và trừ khi có các quy định khác trong Hợp Đồng, khó khăn trở ngại không bao gồm việc thiếu sự cấp phép, thiếu giấy phép, giấy phép cư trú hoặc nhập cảnh, hoặc văn bản chấp thuận cần thiết cho việc thực hiện Hợp Đồng và được cấp bởi cơ quan có thẩm quyền.
4. Nhiệm vụ thông báo

Bên muốn được miễn trách nhiệm phải thông báo ngay cho bên kia trong 07 (bảy) ngày TTTM/ Siêu thị Co.opmart làm việc về trở ngại và các tác động của trở ngại tới khả năng thực hiện Hợp Đồng.

- a) Bên đó cũng phải có thông báo khi không còn lý do để miễn trách nhiệm.
- b) Lý do để miễn trách nhiệm bắt đầu có hiệu lực từ thời điểm xảy ra trở ngại, hoặc từ thời điểm nhận được thông báo nếu thông báo không được gửi kịp thời. Nếu không gửi thông báo thì bên đó phải chịu trách nhiệm bồi thường tổn thất mà lẽ ra có thể tránh được.

5. Tác động của các lý do để miễn trách nhiệm

- a) Nếu có lý do miễn trách nhiệm theo điều khoản này miễn cho bên không thực hiện Hợp Đồng nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại, nghĩa vụ bị phạt Hợp Đồng và chịu các hình thức phạt khác, ngoại trừ trách nhiệm trả lãi cho số tiền nợ cho đến lúc tìm ra lý do miễn trách.
- b) Hơn nữa, nếu có lý do miễn trách nhiệm thì một bên có quyền hoãn thực hiện Hợp Đồng trong một khoảng thời gian thích hợp. Do đó, bên còn lại sẽ bị tước đi quyền (nếu có) chấm dứt hoặc hủy Hợp Đồng. Khi quyết định thế nào là khoảng thời gian thích hợp, cần xem xét đến khả năng tiếp tục thực hiện Hợp Đồng của bên không thực hiện Hợp Đồng và lợi ích của bên kia trong việc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng sau khi có sự trì hoãn. Trong khi chờ bên không thể thực hiện Hợp Đồng tiếp tục thực hiện Hợp Đồng trở lại, bên còn lại cũng có thể tạm dừng việc thực hiện Hợp Đồng của mình.
- c) Nếu các lý do miễn trách nhiệm tồn tại trong khoảng thời gian 30 (ba mươi) ngày, bất cứ bên nào cũng có quyền Chấm Dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho bên kia.

6. Mỗi bên có thể giữ lại những gì đã nhận được từ việc thực hiện Hợp Đồng trước khi Hợp Đồng bị chấm dứt. Mỗi bên phải giải thích cho bên kia khoản thu không chính đáng từ việc thực hiện Hợp Đồng. Các bên phải thanh toán số dư cuối cùng ngay lập tức.

ĐIỀU 14. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản và nội dung của Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp xảy ra thì các bên cùng nhau thương lượng, giải quyết tranh chấp trên tinh thần hợp tác hòa giải, thiện chí, các bên cùng có lợi. Nếu không thể hòa giải được thì một trong các bên có quyền khởi kiện đến Tòa án nhân dân có thẩm quyền để được giải quyết.
2. Những vấn đề không được hai bên thỏa thuận, đề cập trong Hợp Đồng này sẽ được các bên sử dụng pháp luật của Việt Nam để giải quyết.

ĐIỀU 15. KẾ THỪA

1. Trường hợp một bên hoặc cả hai bên có thay đổi người đại diện theo pháp luật thì nội dung của Hợp Đồng này không có gì thay đổi. Nhưng bên có thay đổi người đại diện

theo pháp luật phải thông báo cho bên kia bằng văn bản trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày có sự thay đổi người đại diện theo pháp luật.

2. Trường hợp một bên hợp nhất, sáp nhập, chia, tách hoặc chuyển quyền sở hữu doanh nghiệp thì pháp nhân mới có trách nhiệm kế thừa Hợp Đồng này cho đến thời hạn cuối của Hợp Đồng này, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Bên hợp nhất, sáp nhập, chia, tách hoặc chuyển quyền sở hữu doanh nghiệp có nghĩa vụ thông báo cho bên kia bằng văn bản để các bên có cơ sở thảo luận về phương án kế thừa Hợp Đồng.

ĐIỀU 16. TUYÊN BỐ VÀ BẢO ĐẢM CỦA BÊN THUÊ

Bên Thuê khẳng định và bảo đảm với Bên Cho Thuê rằng vào ngày ký Hợp Đồng này và trong suốt thời hạn của Hợp Đồng:

1. Bên Thuê được cấp phép hợp lệ để hoạt động theo quy định pháp luật Việt Nam; và
2. Bên Thuê đã tự nguyện thỏa thuận lập và ký Hợp đồng này; và
3. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, các bên đã giao kết Hợp đồng này có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; và
4. Bên Thuê có đầy đủ quyền và thẩm quyền để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này và bất kỳ tài liệu nào khác cần được Bên Thuê ký kết liên quan đến Hợp Đồng này và sau khi được ký nhưng tài liệu đó sẽ xác lập các nghĩa vụ có hiệu lực và ràng buộc của Bên Thuê theo các điều khoản tương ứng của tài liệu đó; và
5. Việc Bên Thuê ký kết, giao kết và thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng và bất kỳ tài liệu nào khác sẽ được Bên Thuê ký kết liên quan đến Hợp Đồng sẽ không:
 - a) Dẫn tới việc vi phạm bất kỳ quy định nào trong các tài liệu công ty của Bên Thuê (bao gồm cả Điều lệ công ty); hoặc
 - b) Dẫn tới việc vi phạm bất kỳ lệnh, phán quyết hoặc quyết định nào của bất kỳ tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền nào của Việt Nam; hoặc
 - c) Dẫn tới việc vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào mà trong đó Bên Thuê là một bên tham gia
6. Bên Thuê không mất khả năng thanh toán nợ đến hạn cũng như không là đối tượng của bất kỳ thủ tục thanh lý hoặc phá sản nào; và
7. Bên Thuê được cho phép hợp lệ để thực hiện các hoạt động và nghĩa vụ như quy định của Hợp Đồng; và
8. Bên Thuê không có bất kỳ vi phạm nào đối với các quy định của Việt Nam mà có thể gây hậu quả nghiêm trọng cho việc khai thác Khu Vực Thuê và/hoặc cho việc tiến hành các hoạt động và/hoặc có thể làm phương hại đến TTTM/Siêu thị Co.opmart và/hoặc Bên Cho Thuê theo bất kỳ cách nào; và
9. Bên Thuê có thể thực hiện các hoạt động và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng trong thời hạn ít nhất bằng thời hạn của Hợp Đồng.

ĐIỀU 17. TRAO ĐỔI THÔNG TIN

1. Mọi thông tin hai bên gửi cho nhau đều được làm thành văn bản và được trao tận tay tại Khu Vực Thuê và/hoặc gửi qua đường bưu điện cho bên kia.
2. Thông báo đơn phương Chấm Dứt Hợp Đồng phải được gửi bằng thư báo đảm có giấy báo ký nhận.
3. Bên Thuê đảm bảo và cam kết rằng thông tin liên lạc của Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê tại Phụ Lục B đính kèm Hợp Đồng này là chính xác và duy nhất của Bên Thuê để Bên Cho Thuê trao đổi thông tin. Hai bên thống nhất rằng, trong mọi trường hợp nếu Bên Cho Thuê gửi bất kỳ văn bản bao gồm nhưng không giới hạn thư, thông báo, công văn nào đến Bên Thuê theo đúng thông tin này thì mặc nhiên hiểu rằng Bên Thuê đã nhận được văn bản đó của Bên Cho Thuê.
4. Trong trường hợp một bên có thay đổi thông tin về thông tin liên lạc như ghi nhận cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại thì phải kịp thời thông báo cho bên còn lại về sự thay đổi này. Trong trường hợp bên thay đổi không thực hiện thông báo như trên khiến bên còn lại không thể thực hiện được việc trao đổi thông tin thì bên còn lại có quyền xem như bên thay đổi đã nhận được văn bản trao đổi thông tin hợp lệ trong thời hạn 02 (ngày) kể từ ngày bên còn lại đã gửi văn bản (căn cứ vào chứng từ của Bưu điện có chức năng theo quy định của pháp luật Việt Nam thể hiện ngày bên còn lại gửi văn bản cho bên thay đổi).

ĐIỀU 18. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Hai bên cam kết giữ bí mật các hoạt động kinh doanh có liên quan, các thông tin được biết trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp Đồng này. Bên nào vi phạm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên kia theo đúng quy định của pháp luật.
2. Nếu Khu Vực Thuê hoặc tòa nhà TTTM/Siêu thị Co.opmart bị hư hại hoặc bị phá hủy bởi bất kỳ nguyên nhân nào làm cho Khu Vực Thuê không thích hợp cho việc sử dụng hoặc không thể tiếp cận được Khu Vực Thuê một thời hạn hơn 01 (một) tháng (trừ khi sự hư hại hoặc phá hủy đó bị gây ra bởi hành động hoặc sự cẩu thả của Bên Thuê, các người giúp việc, nhân viên, đại lý, nhà thầu hoặc khách mời của Bên Thuê), thì Tiền Thuê phải trả theo Hợp Đồng này hoặc một tỷ lệ hợp lý của khoản Tiền Thuê này sẽ được đình chỉ cho đến khi Khu Vực Thuê được sửa chữa lại phù hợp cho việc chiếm ngụ hoặc việc ra vào nói trên.
3. Mỗi bên trong Hợp Đồng này cam kết là có đủ quyền hạn và thẩm quyền hợp pháp để ký kết Hợp Đồng này. Kể từ ngày ký Hợp Đồng này, những điều khoản, điều kiện được nêu ra hay gợi ý bằng lời hoặc bằng văn bản ngoài nội dung Hợp Đồng này đều không có giá trị vì các thỏa thuận giữa hai bên đã được thể hiện trong Hợp Đồng này. Tất cả các điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng này sẽ không được sửa đổi, hoặc bổ sung trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của hai bên. Bất kỳ sự sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng nào cũng đều phải được thể hiện bằng Phụ Lục Hợp Đồng có đại diện hợp pháp của hai bên ký và đóng dấu hợp pháp mới có giá trị pháp lý. Văn bản hoặc Phụ Lục Hợp Đồng này được xem như một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này.

4. "Hợp Đồng": là một khối thống nhất có giá trị pháp lý được tạo thành bởi các văn bản sau:
- a) Hợp Đồng này,
 - b) Các Phụ Lục được nêu tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này,
 - c) Tất cả các văn bản, tài liệu và Phụ Lục khác (nếu có) liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này.
5. Mọi việc nhân nhượng, bỏ qua trong việc tôn trọng các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, bất kể tần suất hoặc thời gian, không thể được xem là việc xóa bỏ hay từ bỏ quyền được hưởng các điều khoản và điều kiện đó. Việc một bên từ bỏ quyền được yêu cầu bồi thường liên quan đến việc không tuân thủ bất kỳ một nghĩa vụ Hợp Đồng nào không được coi là từ bỏ quyền yêu cầu bồi thường bất kỳ vi phạm Hợp Đồng nào sau đó.
6. Bất kỳ phần, khoản hay điều khoản nào của Hợp Đồng bị coi là bất hợp pháp, vô hiệu, hay vô giá trị hoặc không thể thực hiện được theo pháp luật Việt Nam thì sẽ được coi là vô hiệu giữa các bên mà không làm ảnh hưởng đến các điều khoản khác của Hợp Đồng. Những điều khoản khác đó vẫn giữ nguyên giá trị và hiệu lực và các bên sẽ cố gắng để đạt được một thỏa thuận thay thế.
7. Hợp Đồng này được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản, và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Bên Cho Thuê và Bên Thuê đã đọc, hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp Đồng này.



LÂM HỒNG NGUYỄN



Đài Thanh Nguyên

PHỤ LỤC A: QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG KHU CHO THUÊ TTTM/SIÊU THỊ CO.OPMART

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2024/HĐTMB/BH ngày 13/08/2024
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA
và CÔNG TY TNHH JOLLIBEE VIỆT NAM

Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng và bao gồm những quy định nhằm quản lý và chi phối các hoạt động của Bên Thuê trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Nếu Bên Thuê vi phạm những quy định này mặc dù Bên Cho Thuê đã có thông báo cảnh cáo bằng văn bản thì Bên Thuê sẽ bị coi như vi phạm Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng.

Tùy từng thời điểm, do nhu cầu quản lý hoặc theo yêu cầu của bên thứ ba có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ tòa nhà, công ty quản lý, vận hành tòa nhà do chủ tòa nhà chỉ định, Bên Cho Thuê có quyền sửa đổi, bổ sung, đình chỉ hoặc hủy bỏ bất kỳ quy định nào dưới đây. Quy định về hoạt động khu cho thuê TTTM/Siêu thị Co.opmart mặc nhiên có hiệu lực sau 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo về việc thay đổi.

1 VĂN HÀNH GIAN HÀNG

1.1 Giờ hoạt động:

Hoạt động kinh doanh của Bên Thuê phải tuân theo giờ mở cửa và đóng cửa TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart thông thường sẽ bắt đầu từ 8:00 sáng đến 10:00 tối từ Thứ Hai đến Chủ Nhật. Tuy nhiên, giờ hoạt động cụ thể tại từng TTTM/Siêu Thị Co.opmart cụ thể sẽ được Bên Cho Thuê thông báo đến Bên Thuê.

Đối với ngày lễ hoặc những sự kiện đặc biệt, giờ mở cửa có thể thay đổi. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ ra thông báo bằng văn bản đến cho Bên Thuê và Bên Thuê được yêu cầu phải tuân thủ để đảm bảo thời gian hoạt động đồng nhất với TTTM/Siêu Thị Co.opmart.

1.2 Liên hệ:

Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê thông tin của ít nhất 01 người làm đầu mối liên hệ (bao gồm họ tên, địa chỉ, số điện thoại di động có thể liên hệ suốt 24 giờ) để Bên Cho Thuê sử dụng trong trường hợp khẩn cấp.

Bên Cho Thuê sẽ đảm nhiệm thay công việc của Bên Thuê và Bên Thuê phải thanh toán chi phí cho Bên Cho Thuê (nếu có) trong trường hợp Bên Cho Thuê không liên lạc được với Bên Thuê về việc an ninh gian hàng.

1.3 Niêm phong gian hàng:

Bảo vệ thuộc Bên Cho Thuê sẽ nhận tem niêm phong dựa trên số lượng tem niêm phong tại từng gian hàng, sẽ có sự kiểm tra, xác nhận giữa Bên Thuê (đại diện nhân viên bán hàng) và Bên Cho Thuê (đại diện bảo vệ) sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Bảo vệ của Bên Cho Thuê sẽ bán giao ngược lại cho Bên Thuê (đại diện nhân viên bán hàng) vào đầu giờ hoạt động của ngày hôm sau. Sự kiểm tra, xác nhận giữa hai bên sẽ được thể hiện qua sổ ghi chép hằng ngày.

Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm trên số lượng tem niêm phong còn nguyên vẹn như khi nhận bán giao và bán giao vào đầu giờ hoạt động của ngày hôm sau; không chịu trách nhiệm về số lượng hàng hóa nằm bên trong gian hàng khi số lượng tem niêm phong gian hàng vẫn còn nguyên vẹn.

Trường hợp tem niêm phong không còn nguyên vẹn khi bàn giao cho Bên Cho Thuê, hai bên tiến hành kiểm tra thực tế, nếu có xảy ra mất mát hàng hóa hai bên sẽ xác định rõ trách nhiệm của mỗi bên.

Trường hợp Bên Thuê không bàn giao niêm phong mà rời khỏi TTTM/Siêu Thị Co.opmart, thì bất cứ trường hợp xảy ra mất mát hàng hóa tại gian hàng của mình, Bên Cho Thuê hoàn toàn không chịu trách nhiệm.

- 1.4 Ngoài giờ hoạt động nêu trên, Bên Thuê chỉ được phép vào TTTM/Siêu Thị Co.opmart khi có sự đồng ý của Bên Cho Thuê.
- 1.5 Bên Cho Thuê đảm bảo an ninh 24/24 giờ cho tòa nhà của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với tài sản và kho hàng của Bên Thuê. Bên Thuê phải có trách nhiệm mua bảo hiểm cho tài sản của mình.

2 QUẢN LÝ NHÂN VIÊN

- 2.1 Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký bằng văn bản với Bên Cho Thuê về những nhân viên làm việc tại gian hàng của mình. Thông tin cần cung cấp gồm có họ và tên, lý lịch trích ngang (theo mẫu) kèm theo bản sao giấy Chứng Minh Nhân Dân của mỗi người. Bên Thuê và nhân viên của mình hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi hành vi của mình trong quá trình hoạt động và làm việc tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 2.2 Những nhân sự không được đăng ký là nhân viên của gian hàng sẽ không được phép ra vào hoặc tụ tập tại Khu Vực Thuê.
- 2.3 Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp băng tên cho nhân viên của mình tại gian hàng và đảm bảo nhân viên phải đeo băng tên trong suốt thời gian làm việc. Băng tên nhân viên hợp lệ là băng tên được xác nhận bởi Bên Cho Thuê.
- 2.4 Bên Thuê và nhân viên của mình phải có thái độ cư xử lịch sự, văn minh với khách hàng và đồng nghiệp; không tụ tập, đùa giỡn, ngủ trong giờ làm việc thuộc Khu Vực Thuê.
- 2.5 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép náu ẩn trong Khu Vực Thuê trừ trường hợp được quy định trong Hợp Đồng Thuê.
- 2.6 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép thấp nhang trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Hành vi cúng kiếng gây hỏa hoạn phải chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật.
- 2.7 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép tiến hành bất kỳ hoạt động chính trị và tôn giáo nào trong Khu Vực Thuê nói riêng và trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart nói chung.
- 2.8 Bên Cho Thuê có thể yêu cầu Bên Thuê thay đổi nhân viên đã hơn hai lần bị cảnh cáo vì không tuân theo Hợp Đồng Thuê hoặc các điều khoản nêu trong Phụ lục này.
- 2.9 Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm tham dự đầy đủ các buổi tập huấn về PCCC và diễn tập phòng cháy khẩn cấp của Tòa nhà hoặc Bên Cho thuê tổ chức.
- 2.10 Bên Cho Thuê có thể thiết lập và ban hành nội quy về Bãi Đậu Xe của mình. Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm tuân thủ theo các quy định và đậu xe tại vị trí do Bên Cho Thuê chỉ định.

3 TIẾP THỊ

- 3.1 Bên Thuê có trách nhiệm hoàn toàn về việc tiếp thị và quảng bá kinh doanh của riêng mình. Bên Thuê không được thuyết trình hoặc cho phép diễn thuyết tại hoặc gần Khu Vực Thuê nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

- 3.2 Về âm nhạc tại gian hàng, Bên Thuê không được phát 'nhạc nền ồn ào' trong Khu Vực Thuê của mình, trong tất cả trường hợp khác cần có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 3.3 Bên Thuê tuyệt đối không được bán hàng bằng micro hoặc chào kéo khách trên lối đi chung trừ trường hợp được phép của Bên Cho Thuê. Bên Thuê không được phép tiếp thị và mời gọi khách hàng bên ngoài bán kính 01 (một) mét tính từ Khu Vực Thuê.
- 3.4 Bên Thuê tuyệt đối không được phân phát tờ rơi trong TTTM/Siêu thị Co.opmart và trong các bãi đỗ xe của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Không được dán bất kỳ tờ quảng cáo nào trên kính, tường hoặc cột của TTTM/Siêu Thị Co.opmart trừ khi có sự cho phép của Bên cho thuê (hoặc người được ủy quyền của Bên Cho Thuê).
- 3.5 Bên Thuê không được phép gây tiếng ồn quá mức làm phiền đến các gian hàng bên cạnh cũng như khách hàng.

4 THI CÔNG GIAN HÀNG

- 4.1 Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký danh sách nhân viên thi công với Bên Cho Thuê và cung cấp các bản sao giấy Chứng Minh Nhân Dân đính kèm trước khi nhận mặt bằng và thi công tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 4.2 Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo nhân viên thi công phải tuân thủ các chính sách về an toàn lao động, đồng thời mua hợp đồng bảo hiểm để bảo hiểm các rủi ro cũng như trách nhiệm dân sự của Bên Thuê trong suốt quá trình thi công gian hàng.
- 4.3 Nghiêm cấm việc làm hư hại, mất mát các trang thiết bị đã gắn đặt trong phạm vi TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Mọi trường hợp làm hư hại, mất mát thì Bên Thuê hay người có lỗi phải bồi thường hoặc sửa chữa lại; nghiêm cấm việc đổ các chất thải (vôi, sơn,...) qua hệ thống thoát nước hay những khu vực công cộng khác; phải giữ gìn trật tự công cộng; không xả rác bừa bãi, không tạo khói, bụi quá mức, luôn ý thức giữ gìn vệ sinh chung; không hút thuốc lá hay ăn uống tại nơi làm việc, ngoại trừ khu vực được Bên Cho Thuê thông báo cho phép.
- 4.4 Trong trường hợp Bên Thuê thi công gian hàng tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart đã đi vào hoạt động, Bên Thuê phải vận chuyển trang thiết bị và vật tư xây dựng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart và theo sự hướng dẫn của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê tiến hành thi công gian hàng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart phải có sự đồng ý của Bên Cho Thuê (hoặc người được Bên Cho Thuê ủy quyền).
- 4.5 Bên Thuê thực hiện thi công gian hàng trong phần diện tích Khu Vực Thuê. Trường hợp công việc này cần sử dụng hành lang, lối đi chung hoặc khoảng không gian nào khác thì phải được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản.

5 VỆ SINH - XỬ LÝ CHẤT THẢI

- 5.1 Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo vệ sinh trong Khu Vực Thuê của gian hàng trong giờ hoạt động (vệ sinh nước thải, rác thải theo hướng dẫn và quy định của Bên Cho Thuê).
- 5.2 Đối với chất thải rắn của gian hàng, Bên Thuê phải tuân thủ các quy định về phân loại rác thải tại nguồn (vô cơ, hữu cơ) theo hướng dẫn của từng siêu thị.
- 5.3 Đối với chất thải được cơ quan chức năng có thẩm quyền phân loại là chất thải nguy hại thì Bên Thuê, bằng chi phí của mình, có trách nhiệm thuê nhà thầu có chức năng xử lý chất thải độc hại chuyên nghiệp để xử lý theo đúng quy định của Nhà nước.

- 5.4 Bên Thuê có trách nhiệm thu gom rác thải trong ngày và để trong gian hàng của mình cho đến hết giờ làm việc. Sau đó, Bên Thuê chuyển rác thải tới khu vực dành riêng và cho vào thùng rác đã được phân loại.
- 5.5 Đối với gian hàng có lượng rác thải hàng ngày lớn (vd: ẩm thực, v.v.), Bên Thuê có trách nhiệm, bằng chi phí của mình, thuê đơn vị liên quan đô thị môi trường để xử lý.
- 5.6 Bên Thuê không được phép sử dụng cầu thang chung hoặc thang máy trong giờ làm việc để chuyển rác thải.
- 5.7 Không sử dụng bồn rửa trong nhà vệ sinh để rửa các dụng cụ chứa đựng thức ăn.
- 5.8 Tham gia tổng vệ sinh tại Khu Vực Thuê và hành lang khi TTTM/Siêu thị Co.opmart phát động.

6 VẬN CHUYỂN TRONG TTTM/SIÊU THỊ

- 6.1 Bên Thuê được phép giao nhận hàng trong giờ mở cửa của TTTM/Siêu thị Co.opmart theo sự hướng dẫn của nhân viên bảo vệ Bên Cho Thuê.
- 6.2 Bên Thuê không được phép đóng và dỡ hàng ở ngoài Khu Vực Thuê. Bên Thuê không được phép để hàng hóa ở khu vực công cộng của TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.3 Bên Thuê phải sử dụng xe có bánh xe bằng cao su để vận chuyển hàng hóa trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.4 Bên Thuê phải có trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại gây ra cho Khu Vực Chung của TTTM/Siêu Thị Co.opmart trong quá trình giao nhận hàng hóa.

7 SỬ DỤNG TRANG THIẾT BỊ TRONG TTTM/SIÊU THỊ

- 7.1 Bên Cho Thuê có thể đưa ra bất kỳ nội quy nào về việc sử dụng thang máy/thang cuốn/thang hành khách tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart và Bên thuê phải luôn luôn chấp hành các nội quy này.
- 7.2 Ngoại trừ những hạng mục đã được hai bên thống nhất, Bên Thuê không được phép tự lắp thêm bất kỳ trang thiết bị nào gây ảnh hưởng đến hiện trạng xây dựng chung của tòa nhà và gian hàng như điện, điện lạnh, hút mùi, khói, hệ thống nước, nước thải, v.v.. nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

8 PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY (PCCC)

- 8.1 Bên Thuê có trách nhiệm tuân thủ theo các quy định về PCCC và ký Bản Cam Kết về an toàn PCCC tại gian hàng, gửi cho Bên Cho Thuê để xuất trình khi cơ quan chức năng về PCCC yêu cầu.
- 8.2 Đối với các gian hàng ẩm thực có chế biến tại chỗ, Bên Thuê và nhân viên của mình phải đảm bảo nguồn cháy của các thiết bị chế biến đã được khóa hoàn toàn (tắt bếp, khóa gas, rút điện, v.v..) và được Bảo vệ TTTM/Siêu thị Co.opmart kiểm tra, xác nhận bằng cách ký nhận trên Sổ bàn giao trước khi đóng cửa và niêm phong gian hàng vào cuối mỗi ngày.

9 HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM:

Trong trường hợp có vi phạm của Bên Thuê và/hoặc người của Bên Thuê (nhân viên, người giúp việc, đại lý, nhà cung cấp v.v..) trong Khu Vực Thuê và TTTM/Siêu Thị Co.opmart, tùy theo mức độ vi phạm, Bên Cho Thuê sẽ tiến hành các biện pháp cảnh cáo hoặc chấm dứt hợp đồng hoặc chuyển cho cơ quan chức năng xử lý theo quy định của Pháp luật.

Phụ lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.



Bùi Thanh Nguyên

PHỤ LỤC B: ĐIỀU KHOẢN THƯƠNG MẠI

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2024/HDTMB/BH ngày 13/08/2024
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN
HÒA và CÔNG TY TNHH JOLLIBEE VIỆT NAM

Hai bên thỏa thuận các Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng như sau:

ĐIỀU 1. MÔ TẢ KHU VỰC THUÊ

Khu Vực Thuê có chi tiết như sau:

- Diện tích Khu Vực Thuê: 188,5 m² (Bằng chữ: Một trăm tám mươi tám phẩy năm mét vuông)
- Vị trí Khu Vực Thuê: GF-03, Tầng trệt như tại Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê đính kèm.
- Tại CO.OPMART BIÊN HÒA, địa chỉ: Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến, Thành Phố Biên Hòa, Đồng Nai.

ĐIỀU 2. HÀNG HÓA DỊCH VỤ

- Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê để kinh doanh ("Mục Đích Thuê"):

STT	Hàng hóa/ Dịch vụ	Xuất xứ/ Ghi chú
1	Kinh doanh cửa hàng thức ăn nhanh mang thương hiệu Jollibee thuộc Công ty TNHH Jollibee Việt Nam	

- Để tránh nhầm lẫn, không phụ thuộc vào ngành nghề kinh doanh mà Bên Thuê đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Thuê cam kết chỉ kinh doanh các hàng hóa/dịch vụ đã thống nhất tại Khoản 1 Điều này.

ĐIỀU 3. BÀN GIAO KHU VỰC THUÊ

- Bên Cho Thuê bàn giao mặt bằng cho Bên Thuê từ "Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê": 01/09/2024.
- Bên Cho Thuê chỉ bàn giao Khu Vực Thuê khi tất cả các yếu tố sau được thực hiện:
 - Hợp đồng này đã được ký kết bởi Bên Cho Thuê và Bên Thuê; và
 - Bên Thuê đã hoàn tất nghĩa vụ nộp Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Hợp Đồng này; và
 - Bản vẽ thiết kế được duyệt thống nhất bởi Bên Cho Thuê; và
 - Bên Thuê đã thực hiện nghĩa vụ bảo hiểm và cung cấp đầy đủ hồ sơ bảo hiểm cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (nếu có).
- Thời Hạn Thi Công Gian Hàng: 0 (Không) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê.

ĐIỀU 4. THỜI HẠN THUÊ & TIỀN THUÊ

- Bất kể việc Bên Thuê có hoàn tất việc thi công gian hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Phụ Lục này hay không (cho dù bất cứ vì lý do gì), Bên Thuê phải trả Tiền Thuê kể từ "Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê": 01/09/2024. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Tiền Thuê kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê.
- Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê trong thời hạn ("Thời Hạn Thuê"): từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến ngày 31/08/2026.
- Tiền Thuê hàng tháng (đã bao gồm: giá thuê mặt bằng, phí vệ sinh, ANTT chung):

Năm	Đơn giá của tiền thuê đảm bảo tối thiểu (VND/m2/tháng)	Diện tích (m2)	Tiền thuê hàng tháng (thùy thuộc vào khoản nào cao hơn)	
			Tiền Thuê Đảm Bảo Tối Thiểu (VND/tháng)	Tiền Thuê Theo Doanh Thu (VND/tháng)
GF-03	A	B	$C = A \times B$	D
Năm thứ 1 (từ 01/09/2024 đến 31/08/2025)	495.825	188,5	93.463.013 (Bằng chữ: Chín mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi ba ngàn mười ba đồng)	8% (Bằng chữ: Tám phần trăm) nhân với Tổng Doanh Thu Bán Hàng Trước Thuế
Năm thứ 2 (từ 01/09/2025 đến 31/08/2026)	495.825	188,5	93.463.013 (Bằng chữ: Chín mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi ba ngàn mười ba đồng)	8% (Bằng chữ: Tám phần trăm) nhân với Tổng Doanh Thu Bán Hàng Trước Thuế

Tiền Thuê nói trên chưa bao gồm: điện lạnh trung tâm, điện chiếu sáng trung tâm, điện sử dụng riêng tại gian hàng, thuế GTGT và các chi phí khác

ĐIỀU 5. CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÁC BÊN THUÊ PHẢI TRẢ

- Đơn giá tiền điện được áp dụng cho việc sử dụng điện của Bên Thuê (chưa bao gồm VAT) là: 4.250 VND/KWh (Bằng chữ: Bốn ngàn hai trăm năm mươi đồng).
- Chi phí điện lạnh trung tâm hàng tháng (chưa bao gồm VAT)
 - Năm thứ 1 (từ 01/09/2024 đến 31/08/2025): 106.652 VND/m2/tháng x 188,5m2 = 20.103.902 VND/tháng. (Bằng chữ: Hai mươi triệu một trăm lẻ ba ngàn chín trăm lẻ hai đồng)



- Năm thứ 2 (từ 01/09/2025 đến 31/08/2026): 109.852 VND/m²/tháng x 188,5m² = 20.707.102 VND/tháng. (Bằng chữ: Hai mươi triệu bảy trăm lẻ bảy ngàn một trăm lẻ hai đồng)

ĐIỀU 6. TIỀN ĐẶT CỌC

Tiền đặt cọc là 308.428.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm lẻ tám triệu bốn trăm hai mươi tám ngàn đồng). Bên Thuê phải nộp số Tiền Đặt Cọc này cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày hai bên ký Hợp Đồng.

ĐIỀU 7. BẢO HIỂM TRÁCH NHIỆM CÔNG CỘNG

Như quy định tại mục (ii) điểm b khoản 6 Điều 10 Hợp Đồng, mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu của Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng mà Bên Thuê phải mua là: 22.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ đồng) cho một vụ tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất.

ĐIỀU 8. THANH TOÁN

Mọi khoản tiền Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê phải được chuyển vào tài khoản sau:

Tên tài khoản: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Tài khoản số: 0121000729582

Tại Ngân hàng: Vietcombank Chi nhánh: Đồng Nai

ĐIỀU 9. THÔNG TIN LIÊN LẠC

Mọi thông tin hai bên gửi cho nhau đều được làm thành văn bản và được trao tận tay tại Khu Vực Thuê và/hoặc gửi qua đường bưu điện cho bên kia theo các địa chỉ sau:

– Đối với Bên Cho Thuê:

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Trụ sở chính : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến, Thành Phố Biên Hòa, Đồng Nai

Điện thoại : 0251 339 4998 Fax: 0251 339 4998

Đại diện bởi : BÙI THANH NGUYỄN

Chức vụ : Giám Đốc

– Đối với Bên Thuê:

CÔNG TY TNHH JOLLIBEE VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 26, Tòa nhà CII Tower, số 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 028 3930 9168

Đại diện bởi : LÂM HỒNG NGUYỄN

Chức vụ : Tổng Giám đốc

ĐIỀU 10. PHƯƠNG THỨC THU TIỀN TẠI KHU VỰC THUÊ

1. Bên Thuê, bằng chi phí của mình, có trách nhiệm cử nhân viên bán hàng hóa/dịch vụ và thu tiền bán hàng tại Khu Vực Thuê thông qua hệ thống quản lý doanh thu bán hàng (hoặc máy tính tiền).
2. Đồng thời, Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo hệ thống quản lý doanh thu bán hàng (hoặc máy tính tiền) luôn hoạt động ở điều kiện tốt nhất và được bảo trì bảo dưỡng định kì nhằm đảm bảo dữ liệu luôn được thực hiện và lưu trữ ở điều kiện tốt nhất.

ĐIỀU 11. PHƯƠNG THỨC GHI NHẬN & BÁO CÁO DOANH THU

1. Doanh thu bán hàng được ghi nhận dựa trên nguyên tắc sau:

- (i) Doanh thu của một giao dịch được ghi nhận tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- (ii) Doanh thu bán hàng của một tháng là tổng doanh số thu được hàng tháng trong Tháng Kinh Doanh do việc bán hàng hóa và/hoặc cung cấp dịch vụ của Bên Thuê tại TTTM/Siêu thị Co.opmart bao gồm nhưng không giới hạn bằng tiền mặt, chuyển khoản ngân hàng, thẻ ngân hàng, ví điện tử, phiếu quà tặng (voucher), phiếu quà tặng điện tử (e-voucher) của tháng đó.

2. Từ ngày 1 đến ngày 3 đầu mỗi tháng, Bên Thuê phải gửi báo cáo doanh thu hàng tháng của tháng liền kề trước đó "Bản Ghi Nhận Doanh Thu Hàng Tháng", xác định cụ thể khoản Tổng Doanh Thu Bán Hàng Trước Thuế trong tháng, Tiền Thuế Theo Doanh Thu và khoản tiền thuế bổ sung chênh lệch giữa Tiền Thuế Đảm Bảo Tối Thiểu và Tiền Thuế Theo Doanh Thu mà Bên Thuê phải thanh toán bổ sung cho Bên Cho Thuê. Đồng thời, Bên Thuê cũng thực hiện việc đối chiếu và ghi nhận công nợ khác phát sinh trong tháng giữa hai bên.

Để làm rõ, trong trường hợp ngày gửi Bản Ghi Nhận Doanh Thu Hàng Tháng rơi vào thứ bảy, chủ nhật thì ngày gửi báo cáo được gửi vào ngày làm việc tiếp theo.

3. Bên Thuê có trách nhiệm báo cáo doanh thu định kỳ hàng tháng cho Bên Cho Thuê. Việc Bên Thuê không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc nộp báo cáo doanh thu bán hàng theo quy định sẽ được xem như là hành vi vi phạm Hợp Đồng.
4. Bên Cho Thuê có quyền kiểm tra doanh thu bán hàng vào bất kỳ thời điểm nào sau khi Bên Cho Thuê đã gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê trước ít nhất 01 ngày. Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp báo cáo doanh thu cho Bên Cho Thuê theo đúng yêu cầu.

ĐIỀU 12. XỬ LÝ VI PHẠM LIÊN QUAN BÁO CÁO DOANH THU

1. Trường hợp Bên Cho Thuê nhận thấy Bên Thuê vi phạm liên quan đến báo cáo doanh thu bao gồm nhưng không giới hạn trong báo cáo không đầy đủ, chính xác, nhân viên của Bên Thuê có dấu hiệu gian lận về doanh thu, ảnh hưởng đến Bên Cho Thuê thì, tùy

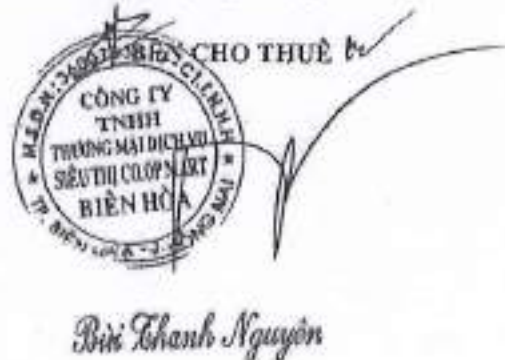
theo mức độ vi phạm, Bên Cho Thuê có cơ sở pháp lý thực hiện một hoặc nhiều các quyền sau đây:

- (a) Yêu cầu Bên Thuê thay thế ngay lập tức nhân sự liên quan để đảm bảo không xảy ra lỗi do vô ý hoặc cố ý;
- (b) Chỉ định quyền chỉ định một công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xem xét, đánh giá doanh thu/ doanh số bán hàng của Bên Thuê để kiểm toán về doanh số. Chi phí kiểm toán sẽ do Bên Thuê chi trả nếu kết quả của Công ty kiểm toán xác nhận Bên Thuê đã báo cáo sai doanh thu. Ngược lại, nếu kết quả của công ty kiểm toán xác nhận Bên Thuê đã báo cáo doanh thu đúng, chi phí kiểm toán do Bên Cho Thuê chi trả;
- (c) Chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn, không hoàn trả Tiền Đặt Cọc và không phải hoàn trả cũng như không phải bồi thường bất kỳ khoản tiền nào (bao gồm nhưng không giới

hạn Tổng Tiền Thuê đã thanh toán trước, v.v..) cho Bên Thuê. Bên Thuê có trách nhiệm hoàn trả lại Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê đúng theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này như xử lý trường hợp Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng.

- (d) Không phụ thuộc vào các quy định tại Hợp Đồng Thuê này, Bên Thuê cam kết nếu Bên Cho Thuê có đầy đủ bằng chứng (kết quả kiểm toán của công ty kiểm toán hoặc các bằng chứng khác mà Bên Cho Thuê thu thập được) xác nhận rằng Bên Thuê có hành vi gian lận trong việc báo cáo doanh thu hàng tháng, Bên Thuê sẽ bị phạt một khoản tiền tương đương với phần doanh thu gian lận.

Phụ Lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp Đồng.



PHỤ LỤC C: ĐIỀU KHOẢN KỸ THUẬT
 của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2024/HĐTMB/BH ngày 13/08/2024
 giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA
 và CÔNG TY TNHH JOLLIBEE VIỆT NAM
 (GIAN HÀNG JOLLIBEE, VỊ TRÍ GF-03, CO.OPMART BIÊN HÒA)

A. TRÁCH NHIỆM ĐẦU TƯ CỦA MỖI BÊN

	BÊN CHO THUÊ THỰC HIỆN (Bảng chi phí của mình)	BÊN THUÊ THỰC HIỆN (Bảng chi phí của mình)
SÀN	➢ Sàn bê tông thô: cân phẳng, không lát gạch.	➢ Lập thiết kế cải tạo, phương án thi công cụ thể. ➢ Bên Thuê thực hiện thi công theo đúng nội dung Bên Cho Thuê duyệt.
VÁCH	➢ Tường bán giao thô: tô trát, bề mặt, cân phẳng, không sơn nước. ➢ Vách kính cường lực khung nhôm. ➢ Mặt tiền bên trong sảnh thương mại: không gian mở, không có vách.	
TRẦN- ĐÈN	➢ Trần bán giao thô: Không đóng trần. Không lắp đèn.	
NỘI THẤT KHU VỰC THUÊ	➢ Mặt bằng trống.	
ĐIỆN	➢ Vị trí cấp nguồn điện: tại phòng kỹ thuật tầng trệt. ➢ Bên Cho Thuê cấp nguồn theo công suất 3 pha- 150A.	➢ Đầu nối nguồn, bổ sung hệ thống điện theo thiết kế được Bên Cho Thuê duyệt.
NƯỚC CẤP	➢ Vị trí cấp nước: theo hiện trạng tại khu vực thuê. ➢ Quy cách đường ống: Phi 32mm.	➢ Đầu nối nguồn, bổ sung hệ thống cấp/ thoát nước theo thiết kế được Bên Cho Thuê duyệt. ➢ Thiết kế hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt.
NƯỚC THOÁT	➢ Vị trí thoát nước: theo hiện trạng tại khu vực thuê. ➢ Quy cách đường ống: Phi 114mm.	➢ Nước thải phải qua hệ thống lọc mỡ của Bên Thuê trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của tòa nhà. ➢ Đảm bảo tuân thủ các quy định vận hành (vị trí bồn lọc mỡ phải thường xuyên vệ sinh không để tắc nghẽn cục bộ) của Bên Cho Thuê.
ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ	➢ Đầu tư, lắp đặt, vận hành hệ thống DHKK trung tâm. ➢ Điện lạnh chung. ➢ Bên Cho Thuê đảm bảo nhiệt độ trong khu vực gian hàng là $26 \pm 2^{\circ}\text{C}$ đối với	➢ Lập thiết kế cải tạo, phương án thi công cụ thể. ➢ Bên Thuê thực hiện thi công theo đúng nội dung Bên Cho Thuê duyệt.

	mặt bằng trống. Đối với gian hàng sau khi hoàn thiện nhiệt độ này chỉ đảm bảo tại khu vực sinh ngồi không bị che chắn, trong khu vực bếp chế biến nhiệt độ sẽ không đảm bảo do việc ngăn vách, hoạt động của bếp và công suất hút mùi/cấp gió tươi... của gian hàng.	➢ Bên Thuê được phép bố trí thêm các miệng gió cấp bên trong Khu Vực Thuê phù hợp với nhu cầu hoạt động (Tùy theo điều kiện thiết bị thực tế có sẵn). ➢ Việc tách ống, bổ sung miệng gió chỉ được thực hiện trên ống mềm hiện hữu. Không được bổ sung trên ống chính.
PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	➢ Đảm bảo hệ thống PCCC hiện trạng (gồm thiết bị báo cháy, hệ thống chữa cháy tự động sprinkler, v.v...) theo thiết kế và tiêu chuẩn Co.opmart.	➢ Xin phép cải tạo và thẩm duyệt hệ thống PCCC tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng qui định PCCC địa phương. ➢ Thiết kế và thi công đảm bảo theo yêu cầu của hồ sơ xin phép do cơ quan PCCC phê duyệt. ➢ Bên Cho Thuê có quyền kiểm tra giám sát việc cải tạo thực hiện theo hồ sơ xin phép PCCC..
HÚT MÙI/ HÚT KHÔI	➢ Vị trí mở Louver hút mùi và cấp gió tươi: Bảo Trì ST cập nhật (ghi chú trên mặt bằng).	➢ Lập thiết kế cải tạo, phương án thi công cụ thể. ➢ Bên Thuê thực hiện thi công theo đúng nội dung Bên Cho Thuê duyệt
VỊ TRÍ LẮP ĐẶT GIÀN NÓNG	➢ Bên Cho Thuê chỉ định vị trí đặt giàn nóng cho hệ thống kho đông của Bên Thuê.	

Trong trường hợp Bên Thuê muốn điều chỉnh hoặc thay đổi bất kỳ hạng mục nào nói trên tại Khu Vực Thuê so với bản vẽ được duyệt (hoặc hiện trạng) thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê tự chịu các chi phí liên quan đến những thay đổi này.

B. TRÁCH NHIỆM HOÀN TẤT CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN THI CÔNG, XÂY DỰNG GIÀN HÀNG

STT	Hạng mục	Bên Cho Thuê (bảng chi phí của mình)	Bên Thuê (bảng chi phí của mình)	Ghi chú
1	Nộp Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê kiểm tra, phê duyệt		x	
2	Kiểm tra, phê duyệt Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê do Bên Thuê cung cấp	x		
3	Xin giấy phép cải tạo xây dựng của gian hàng tại Khu Vực Thuê được sở ban ngành địa phương duyệt theo quy định của pháp luật		x	
4	Xin giấy phép thẩm duyệt cải tạo hệ thống PCCC chi tiết của gian hàng bên		x	

trong Khu Vực Thuế theo quy định của pháp luật			
--	--	--	--



LÂM HỒNG NGUYỄN



Bùi Thanh Nguyên



PHỤ LỤC D: HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA BÊN THUÊ

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng 03/2024/HĐTMB/BH ngày 13/08/2024
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA
và CÔNG TY TNHH JOLLIBEE VIỆT NAM

Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Thuê đã xuất trình các giấy tờ pháp lý dưới đây:

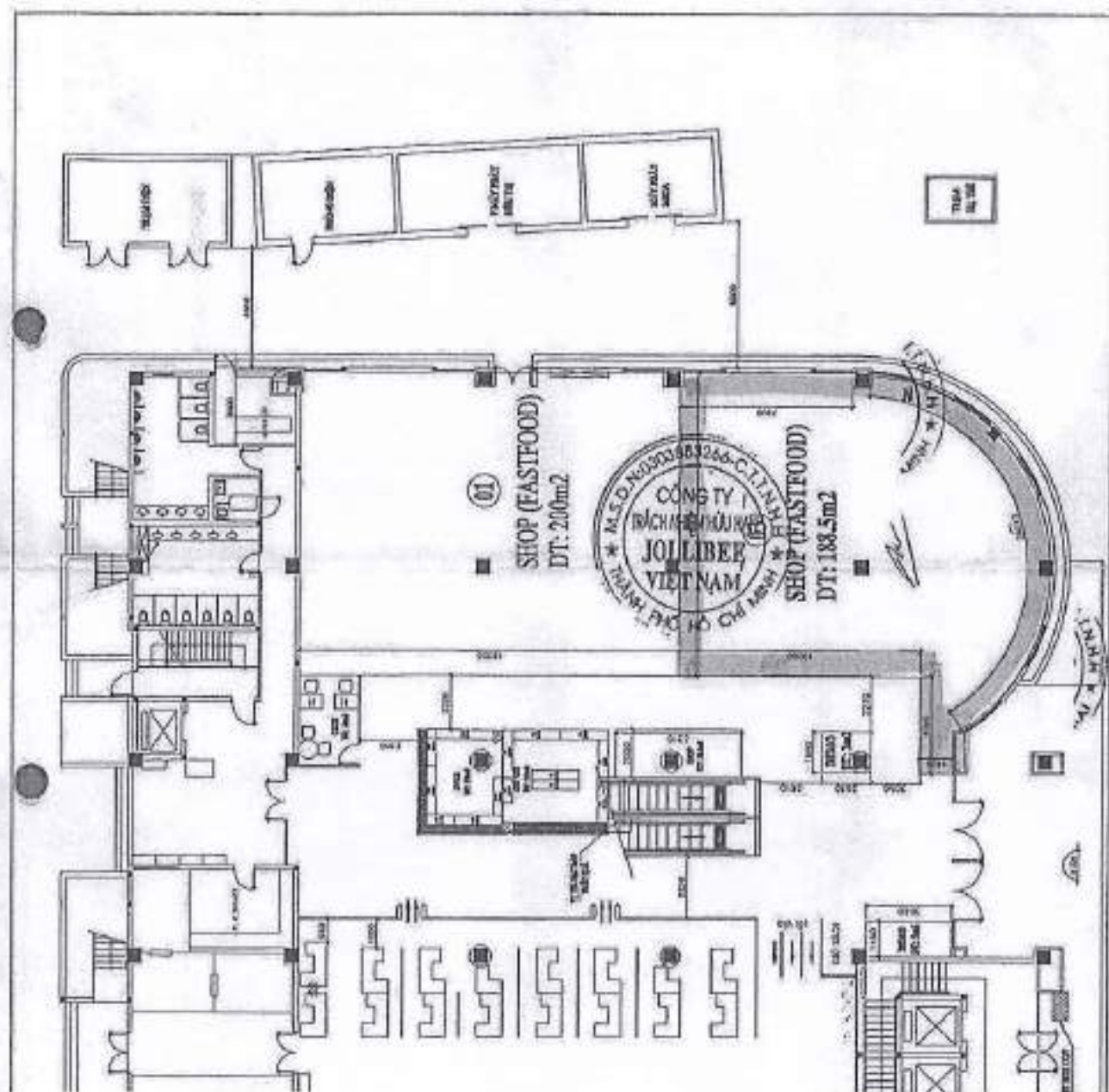
STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp	X		

Sau khi ký Hợp Đồng, Bên thuê đã cập nhật các giấy tờ pháp lý để hoạt động tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart sau:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh tại TTTM/Siêu thị Co.opmart			
2	Giấy Chứng Nhận An Toàn Vệ Sinh Thực Phẩm			
3	Giấy tờ pháp lý liên quan khác			


LÂM HỒNG NGUYỄN


Bùi Thanh Nguyên



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

TẠI SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Số: 01/2023/HĐTMB/BH

- Căn cứ vào các Luật và quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam;
- Căn cứ vào khả năng, nhu cầu và thỏa thuận của hai bên;

Hôm nay, ngày 08/03/2023 tại văn phòng CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Địa chỉ : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

Điện thoại : 0251 339 4998

Fax: 0251 339 4997

Tài khoản số : 0121000729582 Mở tại Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Đồng Nai

Mã số thuế : 3600753610

Giấy CN ĐKKD số : 3600753610 do Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/10/2004

Đại diện bởi : **HOÀNG LONG**

Chức vụ: Giám đốc khu vực

BÊN THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐÔNG

Địa chỉ : 63/16 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Điện thoại : 028 6650 6363

Fax: Email:

ewind.aero@gmail.com

Tài khoản số : -- Mở tại Ngân hàng Chi nhánh

Mã số thuế : 0313222353

Giấy CN ĐKKD số : 0313222353 do Sở KH và ĐT TP.HCM cấp ngày 21/04/2015

Đại diện bởi : **LÊ HỒNG QUANG**

Chức vụ : Giám Đốc

Sau khi bàn bạc và thảo luận, hai bên thống nhất ký kết Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (dưới đây gọi là "Hợp Đồng") và các Phụ Lục Hợp Đồng đính kèm với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

“TTTM/Siêu thị Co.opmart”: là diện tích khu vực bao gồm siêu thị tự chọn và các gian hàng bán lẻ và dịch vụ, diện tích chung, diện tích riêng tại các tầng của TTTM/Siêu thị Co.opmart tại địa chỉ nói trên.

“Khu Vực Thuê”: là một phần mặt bằng của TTTM/Siêu thị Co.opmart như được mô tả tại Điều 1 Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại. Bên Thuê được quyền thi công gian hàng bán lẻ tại Khu Vực Thuê theo ngành nghề kinh doanh hợp pháp của mình theo các điều kiện và điều khoản thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định pháp luật.

“Khu Vực Chung”: là các khu vực mà Bên Cho Thuê cung cấp cho việc sử dụng chung (thể hiện bằng văn bản của Bên Cho Thuê), bao gồm nhưng không giới hạn trong khu đậu xe ô tô, xe máy, lối đi bộ, lối ra vào, hành lang, sảnh chung, cầu thang, cầu thang cuốn, thang máy, nhà vệ sinh. Khu Vực Chung có thể được thay đổi bởi quyết định bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

“Chấm Dứt Hợp Đồng”: nghĩa là mọi điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ hết hiệu lực kể từ thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng. Tuy nhiên, các nghĩa vụ còn tồn đọng từ Hợp Đồng và được phát sinh trước thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng sẽ vẫn có giá trị cho đến khi các bên thực hiện xong các nghĩa vụ này.

“Ngày Hết Hạn Hợp Đồng”: là ngày cuối cùng Bên Thuê được quyền kinh doanh tại Khu Vực Thuê do hết Thời Hạn Thuê.

“Sự Kiện Bất Khả Kháng”: là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép và được mô tả chi tiết tại Điều 13 của Hợp Đồng.

“Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê”: như quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại.

“Tài Sản Của Bên Thuê” được hiểu là toàn bộ tài sản tại Khu Vực Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đồ đạc, vật dụng, bảng hiệu, thiết bị và hàng hóa mà Bên Thuê sở hữu hoặc thuê hoặc mượn.

Thời gian áp dụng trong Hợp Đồng được tính theo dương lịch.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

1. Bên Cho Thuê cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê Khu Vực Thuê theo các điều khoản và điều kiện quy định dưới đây của Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm bao gồm:

- Phụ Lục A – Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê Của TTTM/Siêu thị Co.opmart
- Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại
- Phụ Lục C – Điều Khoản Kỹ Thuật (nếu có)
- Phụ Lục D – Hồ sơ pháp lý
- Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê
- Các Phụ Lục khác nếu có.

7. Hợp Đồng này được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản, và có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN THUÊ



Đỗ Hồng Quang



Hoàng Long

陳曉雲

PHỤ LỤC A: QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG KHU CHO THUÊ TTTM/SIÊU THỊ CO.OPMART

**của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 01/2023/HĐTMB/BH ngày 08/03/2023
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART
BIÊN HÒA và CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐÔNG**

Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng và bao gồm những quy định nhằm quản lý và chỉ phối các hoạt động của Bên Thuê trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Nếu Bên Thuê vi phạm những quy định này mặc dù Bên Cho Thuê đã có thông báo cảnh cáo bằng văn bản thì Bên Thuê sẽ bị coi như vi phạm Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng.

Tùy từng thời điểm, do nhu cầu quản lý hoặc theo yêu cầu của bên thứ ba có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ tòa nhà, công ty quản lý, vận hành tòa nhà do chủ tòa nhà chỉ định, Bên Cho Thuê có quyền sửa đổi, bổ sung, đính chỉ hoặc huỷ bỏ bất kì quy định nào dưới đây. Quy định về hoạt động khu cho thuê TTTM/Siêu thị Co.opmart mặc nhiên có hiệu lực sau 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo về việc thay đổi.

1 VẬN HÀNH GIAN HÀNG

1.1 Giờ hoạt động:

Hoạt động kinh doanh của Bên Thuê phải tuân theo giờ mở cửa và đóng cửa TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart thông thường sẽ bắt đầu từ 8:00 sáng đến 10:00 tối từ Thứ Hai đến Chủ Nhật. Tuy nhiên, giờ hoạt động cụ thể tại từng TTTM/Siêu Thị Co.opmart cụ thể sẽ được Bên Cho Thuê thông báo đến Bên Thuê.

Đối với ngày lễ hoặc những sự kiện đặc biệt, giờ mở cửa có thể thay đổi. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ ra thông báo bằng văn bản đến cho Bên Thuê và Bên Thuê được yêu cầu phải tuân thủ để đảm bảo thời gian hoạt động đồng nhất với TTTM/Siêu Thị Co.opmart.

1.2 Liên hệ:

Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê thông tin của ít nhất 01 người làm đầu mối liên hệ (bao gồm họ tên, địa chỉ, số điện thoại di động có thể liên hệ suốt 24 giờ) để Bên Cho Thuê sử dụng trong trường hợp khẩn cấp.

Bên Cho Thuê sẽ đảm nhiệm thay công việc của Bên Thuê và Bên Thuê phải thanh toán chi phí cho Bên Cho Thuê (nếu có) trong trường hợp Bên Cho Thuê không liên lạc được với Bên Thuê về việc an ninh gian hàng.

1.3 Niêm phong gian hàng:

Bảo vệ thuộc Bên Cho Thuê sẽ nhận tem niêm phong dựa trên số lượng tem niêm phong tại từng gian hàng, sẽ có sự kiểm tra, xác nhận giữa Bên Thuê (đại diện nhân viên bán hàng) và Bên Cho Thuê (đại diện bảo vệ) sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Bảo vệ của Bên Cho Thuê sẽ bàn giao ngược lại cho Bên Thuê (đại diện nhân viên bán hàng) vào đầu giờ hoạt động của ngày hôm sau. Sự kiểm tra, xác nhận giữa hai bên sẽ được thể hiện qua sổ ghi chép hàng ngày.



Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm trên số lượng tem niêm phong còn nguyên vẹn như khi nhận bàn giao và bàn giao vào đầu giờ hoạt động của ngày hôm sau; không chịu trách nhiệm về số lượng hàng hóa nằm bên trong gian hàng khi số lượng tem niêm phong gian hàng vẫn còn nguyên vẹn.

Trường hợp tem niêm phong không còn nguyên vẹn khi bàn giao cho Bên Cho Thuê, hai bên tiến hành kiểm tra thực tế, nếu có xảy ra mất mát hàng hóa hai bên sẽ xác định rõ trách nhiệm của mỗi bên.

Trường hợp Bên Thuê không bàn giao tem niêm phong mà rời khỏi TTTM/Siêu Thị Co.opmart, thì bất cứ trường hợp xảy ra mất mát hàng hóa tại gian hàng của mình, Bên Cho Thuê hoàn toàn không chịu trách nhiệm.

- 1.4 Ngoài giờ hoạt động nêu trên, Bên Thuê chỉ được phép vào TTTM/Siêu Thị Co.opmart khi có sự đồng ý của Bên Cho Thuê.
- 1.5 Bên Cho Thuê đảm bảo an ninh 24/24 giờ cho tòa nhà của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với tài sản và kho hàng của Bên Thuê. Bên Thuê phải có trách nhiệm mua bảo hiểm cho tài sản của mình.

2 QUẢN LÝ NHÂN VIÊN

- 2.1 Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký bằng văn bản với Bên Cho Thuê về những nhân viên làm việc tại gian hàng của mình. Thông tin cần cung cấp gồm có họ và tên, lý lịch trích ngang (theo mẫu) kèm theo bản sao giấy Chứng Minh Nhân Dân của mỗi người. Bên Thuê và nhân viên của mình hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi hành vi của mình trong quá trình hoạt động và làm việc tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 2.2 Những nhân sự không được đăng ký là nhân viên của gian hàng sẽ không được phép ra vào hoặc tụ tập tại Khu Vực Thuê.
- 2.3 Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp bằng tên cho nhân viên của mình tại gian hàng và đảm bảo nhân viên phải đeo bằng tên trong suốt thời gian làm việc. Bằng tên nhân viên hợp lệ là bằng tên được xác nhận bởi Bên Cho Thuê.
- 2.4 Bên Thuê và nhân viên của mình phải có thái độ cư xử lịch sự, văn minh với khách hàng và đồng nghiệp; không tụ tập, đùa giỡn, ngủ trong giờ làm việc thuộc Khu Vực Thuê.
- 2.5 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép nấu ăn trong Khu Vực Thuê trừ trường hợp được quy định trong Hợp Đồng Thuê.
- 2.6 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép thắp nhang trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Hành vi cúng kiếng gây hỏa hoạn phải chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật.
- 2.7 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép tiến hành bất kỳ hoạt động chính trị và tôn giáo nào trong Khu Vực Thuê nói riêng và trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart nói chung.
- 2.8 Bên Cho Thuê có thể yêu cầu Bên Thuê thay đổi nhân viên đã hơn hai lần bị cảnh cáo vì không tuân theo Hợp Đồng Thuê hoặc các điều khoản nêu trong Phụ lục này.
- 2.9 Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm tham dự đầy đủ các buổi tập huấn về PCCC và diễn tập phòng cháy khẩn cấp của Tòa nhà hoặc Bên Cho thuê tổ chức.
- 2.10 Bên Cho Thuê có thể thiết lập và ban hành nội quy về Bãi Đậu Xe của mình. Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm phải tuân thủ theo các quy định và đậu xe tại vị trí do Bên Cho Thuê chỉ định.

3 TIẾP THỊ

- 3.1 Bên Thuê có trách nhiệm hoàn toàn về việc tiếp thị và quảng bá kinh doanh của riêng mình. Bên Thuê không được thuyết trình hoặc cho phép diễn thuyết tại hoặc gần Khu Vực Thuê nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 3.2 Về âm nhạc tại gian hàng, Bên Thuê không được phát 'nhạc nền thâu sẵn' trong Khu Vực Thuê của mình, trong tất cả trường hợp khác cần có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 3.3 Bên Thuê tuyệt đối không được bán hàng bằng micro hoặc chèo kéo khách trên lối đi chung trừ trường hợp được phép của Bên Cho Thuê. Bên Thuê không được phép tiếp thị và mời gọi khách hàng bên ngoài bán kính 01 (một) mét tính từ Khu Vực Thuê.
- 3.4 Bên Thuê tuyệt đối không được phân phát tờ rơi trong TTTM/Siêu thị Co.opmart và trong các bãi đỗ xe của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Không được dán bất kỳ tờ quảng cáo nào trên kính, tường hoặc cột của TTTM/Siêu Thị Co.opmart trừ khi có sự cho phép của Bên cho thuê (hoặc người được ủy quyền của Bên Cho Thuê).
- 3.5 Bên Thuê không được phép gây tiếng ồn quá mức làm phiền đến các gian hàng bên cạnh cũng như khách hàng.

4 THI CÔNG GIAN HÀNG

- 4.1 Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký danh sách nhân viên thi công với Bên Cho Thuê và cung cấp các bản sao giấy Chứng Minh Nhân Dân đính kèm trước khi nhận mặt bằng và thi công tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 4.2 Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo nhân viên thi công phải tuân thủ các chính sách về an toàn lao động, đồng thời mua hợp đồng bảo hiểm để bảo hiểm các rủi ro cũng như trách nhiệm dân sự của Bên Thuê trong suốt quá trình thi công gian hàng.
- 4.3 Nghiêm cấm việc làm hư hại, mất mát các trang thiết bị đã gắn đặt trong phạm vi TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Mọi trường hợp làm hư hại, mất mát thì Bên Thuê hay người có lỗi phải bồi thường hoặc sửa chữa lại; nghiêm cấm việc đổ các chất thải (vôi, sơn,...) qua hệ thống thoát nước hay những khu vực công cộng khác; phải giữ gìn trật tự công cộng; không xả rác bừa bãi, không tạo khói, bụi quá mức, luôn ý thức giữ gìn vệ sinh chung; không hút thuốc lá hay ăn uống tại nơi làm việc, ngoại trừ khu vực được Bên Cho Thuê thông báo cho phép.
- 4.4 Trong trường hợp Bên Thuê thi công gian hàng tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart đã đi vào hoạt động, Bên Thuê phải vận chuyển trang thiết bị và vật tư xây dựng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart và theo sự hướng dẫn của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê tiến hành thi công gian hàng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart phải có sự đồng ý của Bên Cho Thuê (hoặc người được Bên Cho Thuê ủy quyền).
- 4.5 Bên Thuê thực hiện thi công gian hàng trong phần diện tích Khu Vực Thuê. Trường hợp công việc này cần sử dụng hành lang, lối đi chung hoặc khoảng không gian nào khác thì phải được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản.

5 VỆ SINH - XỬ LÝ CHẤT THẢI

- 5.1 Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo vệ sinh trong Khu Vực Thuê của gian hàng trong giờ hoạt động (vệ sinh nước thải, rác thải theo hướng dẫn và quy định của Bên Cho Thuê).
- 5.2 Đối với chất thải rắn của gian hàng, Bên Thuê phải tuân thủ các quy định về phân loại rác thải tại nguồn (vô cơ, hữu cơ) theo hướng dẫn của từng siêu thị.
- 5.3 Đối với chất thải được cơ quan chức năng có thẩm quyền phân loại là chất thải nguy hại thì Bên Thuê, bằng chi phí của mình, có trách nhiệm thuê nhà thầu có chức năng xử lý chất thải độc hại chuyên nghiệp để xử lý theo đúng quy định của Nhà nước.
- 5.4 Bên Thuê có trách nhiệm thu gom rác thải trong ngày và để trong gian hàng của mình cho đến hết giờ làm việc. Sau đó, Bên Thuê chuyển rác thải tới khu vực dành riêng và cho vào thùng rác đã được phân loại.
- 5.5 Đối với gian hàng có lượng rác thải hàng ngày lớn (vd: ẩm thực, v.v.), Bên Thuê có trách nhiệm, bằng chi phí của mình, thuê đơn vị liên quan đô thị môi trường để xử lý.
- 5.6 Bên Thuê không được phép sử dụng cầu thang chung hoặc thang máy trong giờ làm việc để chuyển rác thải.
- 5.7 Không sử dụng bồn rửa trong nhà vệ sinh để rửa các dụng cụ chứa đựng thức ăn.
- 5.8 Tham gia tổng vệ sinh tại Khu Vực Thuê và hành lang khi TTTM/Siêu thị Co.opmart phát động.

6 VẬN CHUYỂN TRONG TTTM/SIÊU THỊ

- 6.1 Bên Thuê được phép giao nhận hàng trong giờ mở cửa của TTTM/Siêu thị Co.opmart theo sự hướng dẫn của nhân viên bảo vệ Bên Cho Thuê.
- 6.2 Bên Thuê không được phép đóng và dỡ hàng ở ngoài Khu Vực Thuê, Bên Thuê không được phép để hàng hóa ở khu vực công cộng của TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.3 Bên Thuê phải sử dụng xe có bánh xe bằng cao su để vận chuyển hàng hóa trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.4 Bên Thuê phải có trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại gây ra cho Khu Vực Chung của TTTM/Siêu Thị Co.opmart trong quá trình giao nhận hàng hóa.

7 SỬ DỤNG TRANG THIẾT BỊ TRONG TTTM/SIÊU THỊ

- 7.1 Bên Cho Thuê có thể đưa ra bất kỳ nội quy nào về việc sử dụng thang máy/thang cuốn/ thang hành khách tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart và Bên thuê phải luôn luôn chấp hành các nội quy này.
- 7.2 Ngoại trừ những hạng mục đã được hai bên thống nhất, Bên Thuê không được phép tự lắp thêm bất kỳ trang thiết bị nào gây ảnh hưởng đến hiện trạng xây dựng chung của tòa nhà và gian hàng như điện, điện lạnh, hút mùi, khói, hệ thống nước, nước thải, v.v.. nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

8 PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY (PCCC)

- 8.1 Bên Thuê có trách nhiệm tuân thủ theo các quy định về PCCC và ký Bản Cam Kết về an toàn PCCC tại gian hàng, gửi cho Bên Cho Thuê để xuất trình khi cơ quan chức năng về PCCC yêu cầu.
- 8.2 Đối với các gian hàng ẩm thực có chế biến tại chỗ, Bên Thuê và nhân viên của mình phải đảm bảo nguồn cháy của các thiết bị chế biến đã được khóa hoàn toàn (tắt bếp,

khóa gas, rút điện, v.v..) và được Bảo vệ TTTM/Siêu thị Co.opmart kiểm tra, xác nhận bằng cách ký nhận trên Sổ bàn giao trước khi đóng cửa và niêm phong gian hàng vào cuối mỗi ngày.

9 **HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM:**

Trong trường hợp có vi phạm của Bên Thuê và/hoặc người của Bên Thuê (nhân viên, người giúp việc, đại lý, nhà cung cấp v.v..) trong Khu Vực Thuê và TTTM/Siêu Thị Co.opmart, tùy theo mức độ vi phạm, Bên Cho Thuê sẽ tiến hành các biện pháp cảnh cáo hoặc chấm dứt hợp đồng hoặc chuyển cho cơ quan chức năng xử lý theo quy định của Pháp luật.

Phụ lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.



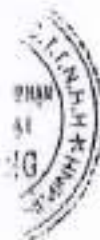
BÊN THUÊ

Lê Hồng Quang



BÊN CHO THUÊ

Hoàng Long



PHỤ LỤC B: ĐIỀU KHOẢN THƯƠNG MẠI

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 01/2023/HĐTMB/BH ngày 08/03/2023
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN
HÒA và CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐÔNG

Hai bên thỏa thuận các Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng như sau:

ĐIỀU 1. MÔ TẢ KHU VỰC THUÊ

- Diện tích Khu Vực Thuê: 366,50 m² (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi sáu phẩy năm mươi mét vuông)
- Vị trí Khu Vực Thuê: Vị trí 30, lầu 2 như tại Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê đính kèm.
- Tại CO.OPMART BIÊN HÒA, địa chỉ: Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

ĐIỀU 2. HÀNG HÓA DỊCH VỤ

- Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê để kinh doanh ("Mục Dịch Thuê"):

STT	Hàng hóa/dịch vụ	Xuất xứ/Ghi chú
1	Kinh doanh: - Khu vui chơi trẻ em trong nhà gồm: nhà liên hoàn, cưỡi thú điện, cưỡi xe điện, tranh cát, tranh giấy tô màu. - Bắp rang bơ, kem Italio - Kẹo, nước uống đóng chai	- Trang thiết bị sử dụng tại Khu Vực Thuê có hóa đơn thể hiện nguồn gốc, xuất xứ hàng hóa rõ ràng; đảm bảo phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn đồ chơi trẻ em - Sản phẩm, nguyên vật liệu chế biến có hóa đơn thể hiện nguồn gốc, xuất xứ hàng hóa rõ ràng; đáp ứng đầy đủ yêu cầu về sinh an toàn thực phẩm theo Quy định của cơ quan có thẩm quyền.

Bên Thuê không được kinh doanh các dịch vụ vui chơi giải trí có thương mại tính chất cờ bạc hoặc các hình thức kinh doanh được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định bằng văn bản là cờ bạc trá hình. Không kinh doanh các loại hình sản phẩm/ dịch vụ có nội dung phản động, kích động bạo lực, truyền bá văn hóa đồi trụy, xuyên tạc lịch sử, vi phạm thuần phong mỹ tục của Việt Nam

- Để tránh nhầm lẫn, không phụ thuộc vào ngành nghề kinh doanh mà Bên Thuê đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Thuê cam kết chỉ kinh doanh các hàng hóa/dịch vụ đã thống nhất tại Khoản 1 Điều này.

ĐIỀU 3. THỜI GIAN BÀN GIAO MẶT BẰNG

- Bên Thuê bàn giao mặt bằng từ "Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê": dự kiến 08/04/2023. Tùy tình hình thực tế, Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê có thể được điều chỉnh, Bên Cho

Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê. Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê thực tế sẽ được tính căn cứ theo Biên Bản bàn giao mặt bằng thực tế.

2. Bên Cho Thuê chỉ bàn giao Khu Vực Thuê khi tất cả các yếu tố sau được thực hiện:
 - Hợp đồng này đã được ký kết bởi Bên Cho Thuê và Bên Thuê; và
 - Bên Thuê đã hoàn tất nghĩa vụ nộp Tiền Đặt Cọc như quy định tại Điều 6 của Phụ Lục này; và
 - Bản vẽ thiết kế được duyệt thống nhất bởi Bên Cho Thuê; và
 - Bên Thuê đã thực hiện nghĩa vụ bảo hiểm và cung cấp đầy đủ hồ sơ bảo hiểm cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (nếu có).
3. Thời Hạn Thi Công Gian Hàng: 30 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê.

ĐIỀU 4. THỜI HẠN THUÊ & TIỀN THUÊ

1. Bất kể việc Bên Thuê có hoàn tất việc thi công gian hàng theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Phụ Lục này hay không (cho dù bất cứ vì lý do gì), Bên Thuê phải trả Tiền Thuê kể từ "**Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê**": là ngày Bên Thuê bắt đầu đưa Khu Vực Thuê vào sử dụng hoặc 30 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê, tùy ngày nào đến sớm hơn. Để làm rõ, không phụ thuộc vào bất kỳ lý do nào, Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê chậm nhất là ngày **07/05/2023**. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Tiền Thuê kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê
2. Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê trong thời hạn ("**Thời Hạn Thuê**"): từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến **31/05/2025**
3. Tiền Thuê hàng tháng (đã bao gồm: giá thuê mặt bằng, điện lạnh trung tâm, điện chiếu sáng trung tâm, phí vệ sinh, ANTT chung):
 - Năm 1
 - + (Từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến 31/07/2023): $235.000 \text{ VND/m}^2/\text{tháng} \times 366,50 \text{ m}^2 \times 80\% = 68.902.000 \text{ VND /tháng}$. (Bằng chữ: Sáu mươi tám triệu chín trăm lẻ hai ngàn đồng)
 - + (Từ 01/08/2023 đến 31/05/2024): $235.000 \text{ VND/m}^2/\text{tháng} \times 366,50 \text{ m}^2 = 86.127.500 \text{ VND /tháng}$. (Bằng chữ: Tám mươi sáu triệu một trăm hai mươi bảy ngàn năm trăm đồng chẵn)
 - Năm 2 (Từ 01/06/2024 đến 31/05/2025): $246.750 \text{ VND/m}^2/\text{tháng} \times 366,50 \text{ m}^2 = 90.433.875 \text{ VND /tháng}$. (Bằng chữ: Chín mươi triệu bốn trăm ba mươi ba ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng chẵn)

Giá thuê chưa bao gồm điện sử dụng riêng tại gian hàng, thuế GTGT.

ĐIỀU 5. CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÁC BÊN THUÊ PHẢI TRẢ

Đơn giá tiền điện được áp dụng cho việc sử dụng điện của Bên Thuê (chưa bao gồm VAT) là: **3.920 VND/KWh**. (Bằng chữ: Ba ngàn chín trăm hai mươi đồng chẵn)

ĐIỀU 6. TIỀN ĐẶT CỌC

Tiền Đặt Cọc được tính như sau:

- Năm 1 (Từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến 31/05/2024): Bên Thuê phải nộp khoản Tiền Đặt Cọc là: **284.221.000 VND** (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi bốn triệu hai

- Năm 2 (Từ 01/06/2024 đến 31/05/2025): Tiền Đặt Cọc là 298.432.000 VNĐ (Bằng chữ: Hai trăm chín mươi tám triệu bốn trăm ba mươi hai ngàn đồng). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán bổ sung khoản chênh lệch so với Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã nộp cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng có hiệu lực

Như quy định tại mục (ii) điểm b khoản 6 Điều 10 Hợp Đồng, mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu của Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng mà Bên Thuê phải mua là: 22.000.000.000 VND cho một vụ tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất.

Tại Ngân hàng: Vietcombank Chi nhánh: Đồng Nai

Chức vụ: Giám Đốc

Stamp: **THÀNH CHO THUÊ**
THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
SIÊU THỊ COOP MART
BIÊN HÒA
 TP. BIÊN HÒA - T. Đồng Nai

PHỤ LỤC C: ĐIỀU KHOẢN KỸ THUẬT
 của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 01/2023/HDTMB/BH ngày 08/03/2023
 giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN
 HÒA và CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐÔNG

(Khu vui chơi GIÓ ĐÔNG, vị trí 30, Lầu 2, Co.opmart Biên Hòa)

A. TRÁCH NHIỆM ĐẦU TƯ CỦA MỖI BÊN

	BÊN CHO THUÊ THỰC HIỆN (Bằng chi phí của mình)	BÊN THUÊ THỰC HIỆN (Bằng chi phí của mình)
SÀN	➢ Sàn bê tông ➢ Hoàn thiện lát gạch Granite trắng sáng theo tiêu chuẩn Co.opmart	➢ Lập phương án thiết kế chi tiết và thi công theo bản vẽ Bên Cho Thuê ký duyệt.
VÁCH	➢ Tường bán giao hoàn thiện sơn nước theo tiêu chuẩn Co.opmart. ➢ Mặt tiền bên trong sảnh thương mại: • Mặt bằng trống.	
TRẦN - ĐÈN	➢ Trần thạch cao khung kim loại nổi, tấm trần thạch cao KT 600 x 600mm, màu trắng theo tiêu chuẩn Co.opmart. ➢ Đèn Downlight theo tiêu chuẩn Co.opmart. Số lượng theo thực tế tại thời điểm bàn giao.	
MẶT BẰNG	➢ Mặt bằng trống.	
ĐIỆN	➢ Bên Cho Thuê cấp nguồn tại khu vực chỉ định theo công suất yêu cầu 60A - 1 pha (Xem bản vẽ đính kèm)	➢ Thiết kế điều chỉnh hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt. ➢ Cẩn lắp đặt thiết bị chống rò, chống giật cho các nguồn cấp của các thiết bị sử dụng điện ➢ Phối hợp chặt chẽ với BP Bảo trì đơn vị trong công tác lập bản vẽ thiết kế và thi công tại đơn vị.

ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ	➢ Đầu tư, lắp đặt, vận hành hệ thống ĐHKK chung. ➢ Bên Cho Thuê đảm bảo nhiệt độ trong khu vực gian hàng là 26 ± 2 °C đối với mặt bằng trống. ➢ Đối với mặt bằng do Bên Thuê đã ngăn vách, nhiệt độ theo thực tế từng vùng.	➢ Lập phương án thiết kế chi tiết và thi công theo bản vẽ Bên Cho Thuê ký duyệt. ➢ Bên Thuê được phép di dời hoặc bố trí thêm các miệng gió cấp bên trong Khu Vực Thuê phù hợp với nhu cầu hoạt động của gian hàng theo điều kiện thiết bị thực tế có sẵn. ➢ Bên thuê có thể lắp đặt thêm máy lạnh cục bộ.
PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	➢ Đảm bảo hệ thống PCCC (gồm thiết bị báo cháy, hệ thống chữa cháy tự động sprinkler, v.v...) theo thiết kế và tiêu chuẩn Co.opmart.	➢ Lập phương án thiết kế chi tiết và thi công theo bản vẽ được Bên Cho Thuê phê duyệt và theo quy định của cơ quan PCCC có thẩm quyền.

- ❖ Trong trường hợp Bên Thuê muốn điều chỉnh hoặc thay đổi bất kỳ hạng mục nào nói trên tại Khu Vực Thuê so với bản vẽ được duyệt (hoặc hiện trạng) thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê tự chịu các chi phí liên quan đến những thay đổi này.
- ❖ Các hạng mục Bên Thuê thực hiện căn cứ theo hồ sơ thiết kế gian hàng đã được Bên Cho Thuê phê duyệt ngày:.....

B. TRÁCH NHIỆM HOÀN TẤT CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN THI CÔNG, XÂY DỰNG GIAN HÀNG

STT	Hạng mục	Bên Cho Thuê (bảng chỉ phí của mình)	Bên Thuê (bảng chỉ phí của mình)	Ghi chú
1	Nộp Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê kiểm tra, phê duyệt		x	
2	Kiểm tra, phê duyệt Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê do Bên Thuê cung cấp	x		
3	Xin Giấy phép xây dựng của gian hàng tại Khu Vực Thuê được sở ban ngành địa phương duyệt theo quy định của pháp luật.		x	
4	Xin Giấy phép thẩm định PCCC của gian hàng tại Khu Vực Thuê theo quy định của pháp luật.		x	



BÊN THUÊ

Hồng Quang



Hoàng Long

PHỤ LỤC D: HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA BÊN THUÊ

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 01/2023/HĐTMB/BH ngày 08/03/2023

giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA
và CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐÔNG

Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Thuê đã xuất trình các giấy tờ pháp lý dưới đây:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Kí Kinh Doanh			

Sau khi ký Hợp Đồng, Bên thuê đã cập nhật các giấy tờ pháp lý để hoạt động tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart sau:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Kí Kinh Doanh tại TTTM/ Siêu thị Co-opmart			
2	Giấy tờ pháp lý liên quan khác			



Lê Hồng Quang



Hoàng Long

PHỤ LỤC F:

ĐIỀU KHOẢN ĐẶC BIỆT LIÊN QUAN QUẢN LÝ DỊCH VỤ TRÒ CHƠI BÉ CƯỜI THÚ

**của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 01/2023/HDTMB/BH ngày 08/03/2023
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART
BIÊN HÒA và CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI GIÓ ĐÔNG**

Trong phạm vi của Hợp Đồng Thuê và Phụ Lục F, trò chơi bé cười thú hoặc các trò chơi tương tự (ví dụ: bé cười xe hơi, v.v...) được hiểu là áp dụng chung cho tất cả những trò chơi có bản chất là những trò chơi mà trẻ em ngồi lên trên thiết bị trò chơi để di chuyển xung quanh một khu vực nào đó để vui chơi giải trí. Nói cách khác, dù cho tên của trò chơi là khác nhau (bé cười thú, bé cười xe hơi, ...) nhưng có chung bản chất như nêu trên thì vẫn áp dụng các nội dung được quy định dưới đây.

Ngoài những điều khoản đã ghi tại Hợp Đồng Thuê, hai Bên cùng thống nhất những nội dung sau:

CAM KẾT CHUNG

1. Ngoài những điều khoản ghi tại Hợp Đồng Thuê, Bên Thuê cam kết thực hiện mọi biện pháp cần thiết để đảm bảo an toàn cho khách hàng sử dụng dịch vụ và tuân thủ theo đúng quy định của các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền và pháp luật Việt Nam trong quá trình kinh doanh tại Khu Vực Thuê.
2. Bên Thuê hiểu rằng, bất kể Bên Cho Thuê có thực hiện quyền kiểm tra, giám sát việc lắp đặt thiết bị và vận hành kinh doanh của Bên Thuê như ghi ở bên dưới đây hay không, Bên Thuê phải luôn có trách nhiệm đảm bảo an toàn cho khách hàng sử dụng dịch vụ và tuân thủ pháp luật trong quá trình kinh doanh tại Khu Vực Thuê. Để làm rõ, Bên Cho Thuê có quyền nhưng không có nghĩa vụ đưa ra các cảnh báo, khuyến nghị, tư vấn hoặc yêu cầu để Bên Thuê thực hiện việc kinh doanh tại Khu Vực Thuê theo đúng quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên Cho Thuê không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào phát sinh do lỗi của Bên Thuê trong suốt quá trình Bên Thuê kinh doanh tại Khu Vực Thuê.

LIÊN QUAN VẬN HÀNH TRÒ CHƠI TẠI KHU VỰC THUÊ

3. Bên Thuê phải quản lý chặt chẽ không để khách hàng là trẻ em cười/ lái/ điều khiển thiết bị trò chơi di chuyển ra khỏi Khu Vực Thuê, ảnh hưởng đến an toàn của trẻ em cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các cá nhân, tổ chức khác tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart. Các khu vực Bên Thuê tránh cho trẻ em đến gần hoặc di chuyển đến bao gồm nhưng không giới hạn:



- a. Khu vực không an toàn cho trẻ em (ví dụ: các cửa ra vào, khu vực ẩm thực/ bếp nấu, khu vực cầu thang cuốn, thang máy, v.v...)
 - b. Khu vực lưu lượng người/xe qua lại đông đúc (ví dụ: lối đi chính, bãi xe gắn máy, xe ô tô, v.vv...)
 - c. Khu vực các gian hàng thuê khác (để tránh va vào tủ kệ, trang thiết bị của các gian hàng, v.v..)
4. Bên Thuê cam kết vận hành theo đúng công suất thiết kế, tiêu chuẩn an toàn kỹ thuật của xe cưỡi thú/ thiết bị trò chơi được đặt tại Khu Vực Thuê và tuân thủ các quy định an toàn trong vận hành xe cưỡi thú / thiết bị trò chơi do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc nhà sản xuất đề ra (Ví dụ: Xe cưỡi thú/ thiết bị trò chơi không chạy quá số người quy định, vận hành quá trọng tải, v.v...).
 5. Bên Thuê có nghĩa vụ hướng dẫn, giám sát cho khách hàng là trẻ em và phụ huynh đi kèm sử dụng dịch vụ cho hoạt động vui chơi, giải trí đúng quy định, đảm bảo an toàn, an ninh trật tự tại Khu Vực Thuê của siêu thị. Nếu Bên Thuê để xảy ra vấn đề gây hư hỏng tài sản của siêu thị, gian hàng khác hoặc ảnh hưởng tới sức khỏe, tính mạng của khách hàng thì Bên Thuê hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại gây ra và chịu trách nhiệm trước pháp luật.
 6. Bên Thuê cam kết rằng chỉ cho khách hàng là trẻ em sử dụng dịch vụ vui chơi, giải trí tại Khu Vực Thuê khi có phụ huynh đi kèm và khuyến cáo, nhắc nhở phụ huynh phải luôn giám sát, đi kèm các bé trong suốt quá trình sử dụng dịch vụ.
 7. Bên Thuê phải niêm yết rõ ràng, đầy đủ các hướng dẫn, quy định và khuyến cáo với khách hàng khi sử dụng dịch vụ trò chơi, giải trí tại những vị trí khách hàng dễ nhìn, dễ nhận biết, quan sát bao gồm nhưng không giới hạn các khu vực sau:
 - a. Tại khu vực cửa ra/ vào của Khu Vực Thuê;
 - b. Tại quầy bán vé.

LIÊN QUAN BIỆN PHÁP CHẾ TÀI

8. Bên Thuê có trách nhiệm quản lý chặt chẽ nhân viên và hoạt động của khách hàng để đảm bảo không xảy ra hành vi vi phạm nội quy, quy định pháp luật, đặc biệt là các hành vi ảnh hưởng đến sự an nguy của khách hàng tại Khu Vực Thuê. Trong trường hợp phát hiện nhân viên Bên Thuê và/hoặc khách hàng Bên Thuê vi phạm thì Bên Thuê có trách nhiệm yêu cầu nhân viên và/ hoặc khách hàng đó chấm dứt ngay hành vi vi phạm và báo cho người có trách nhiệm của Bên Cho Thuê biết và phối hợp xử lý.
9. Bên Thuê đồng ý rằng Bên Cho Thuê có quyền vào Khu Vực Thuê để kiểm tra đột xuất tại Khu Vực Thuê. Trong trường hợp Bên Cho Thuê nhận thấy Bên Thuê, nhân viên và/hoặc bất kỳ cá nhân nào khác liên quan với Bên Thuê vi phạm nội quy, quy định pháp luật, đặc biệt là thực hiện hành vi có dấu hiệu ảnh hưởng đến sự an nguy của

khách hàng, và/hoặc ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Bên Cho Thuê, các cá nhân, tổ chức khác tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart, Bên Cho Thuê có quyền thực hiện một hoặc tất cả các biện pháp sau:

- a. Yêu cầu Bên Thuê giải thích và phải có những hành động khắc phục ngay;
- b. Niêm phong và đình chỉ hoạt động gian hàng tại Khu Vực Thuê;
- c. Thực hiện việc xử lý vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 11 Hợp Đồng.

Bên Cho Thuê không chịu bất kỳ trách nhiệm nào kể cả hiệu quả kinh doanh của Bên Thuê về việc ngừng kinh doanh trong trường hợp này.

Phụ lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN THUÊ

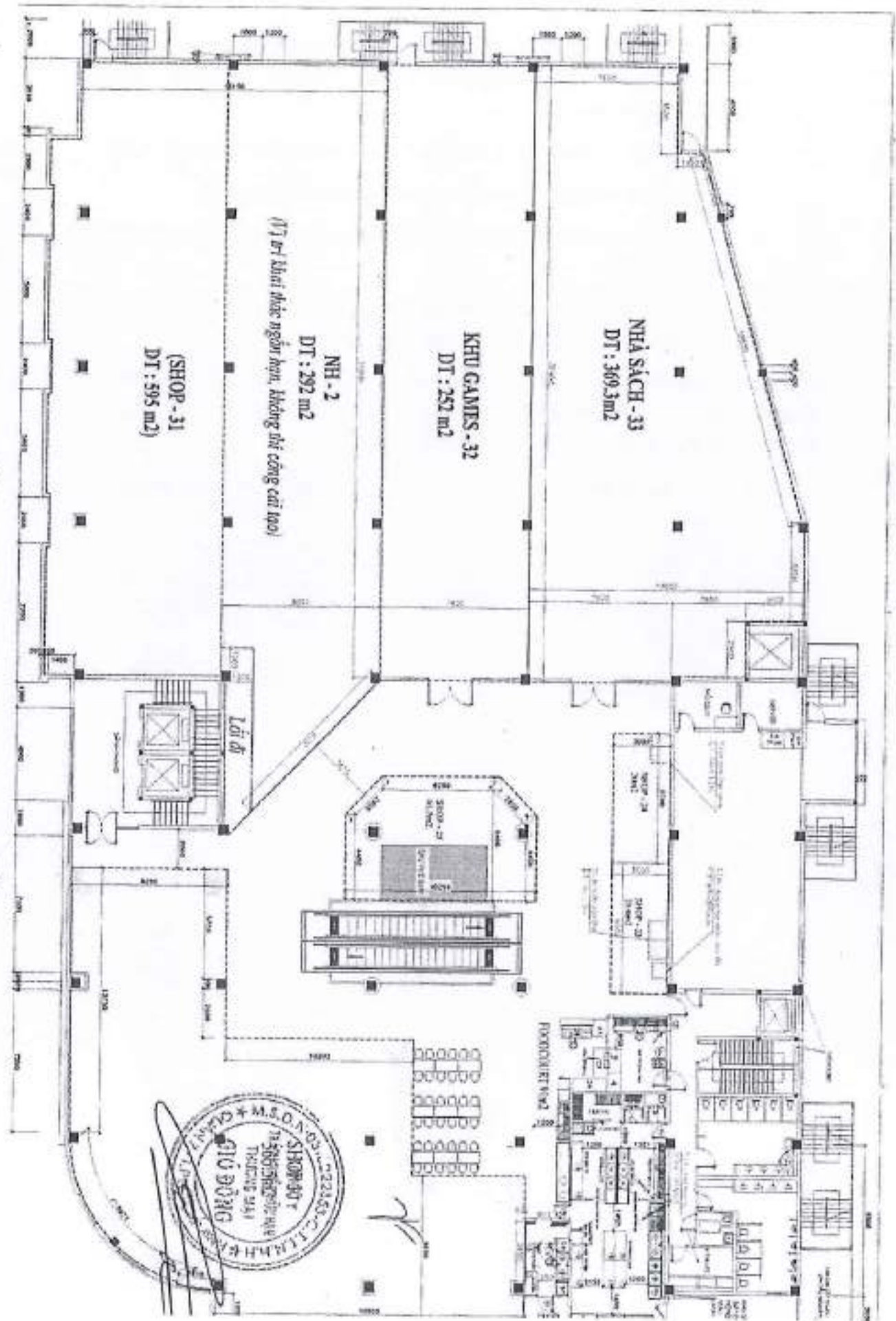


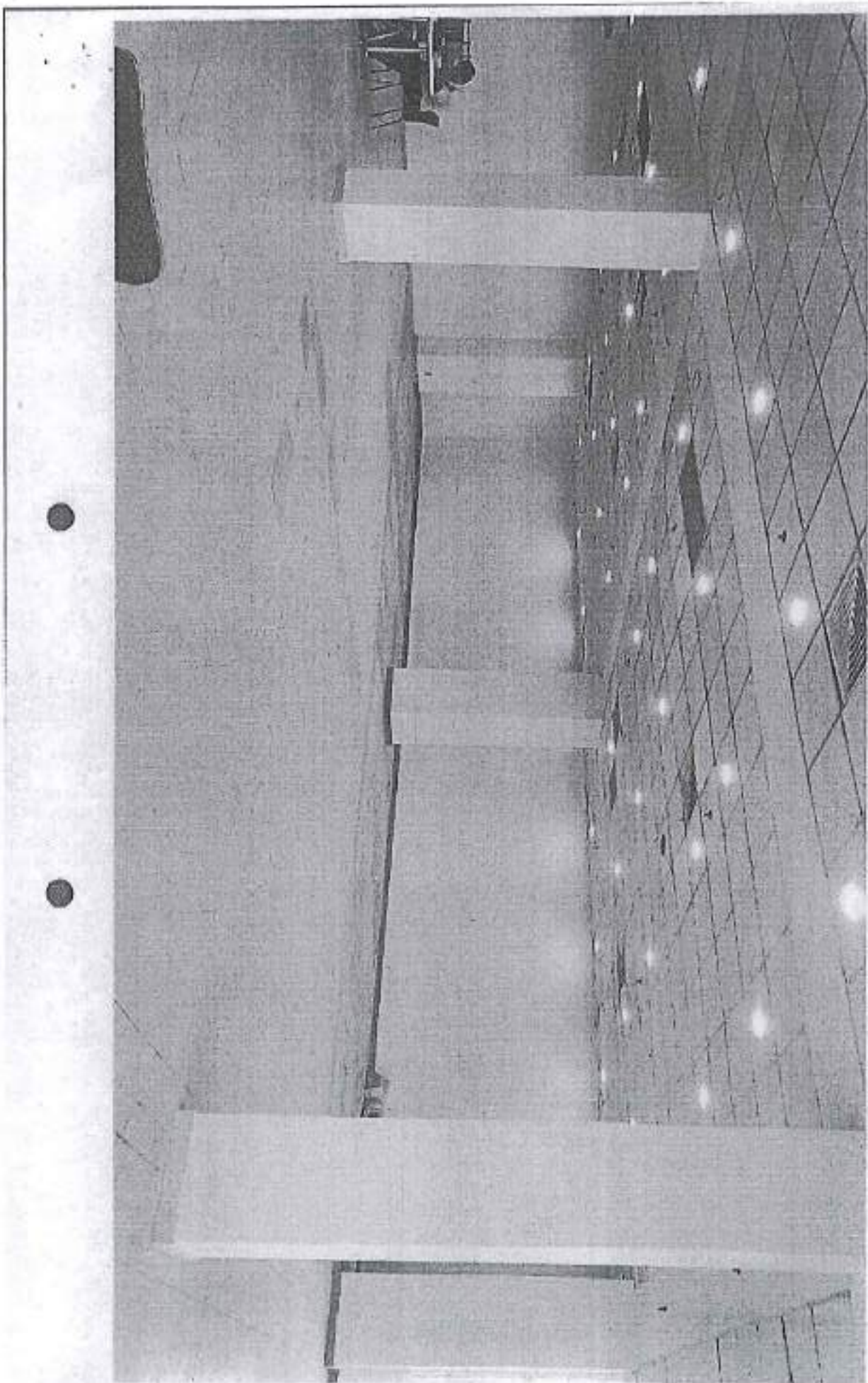
Hồng Quang

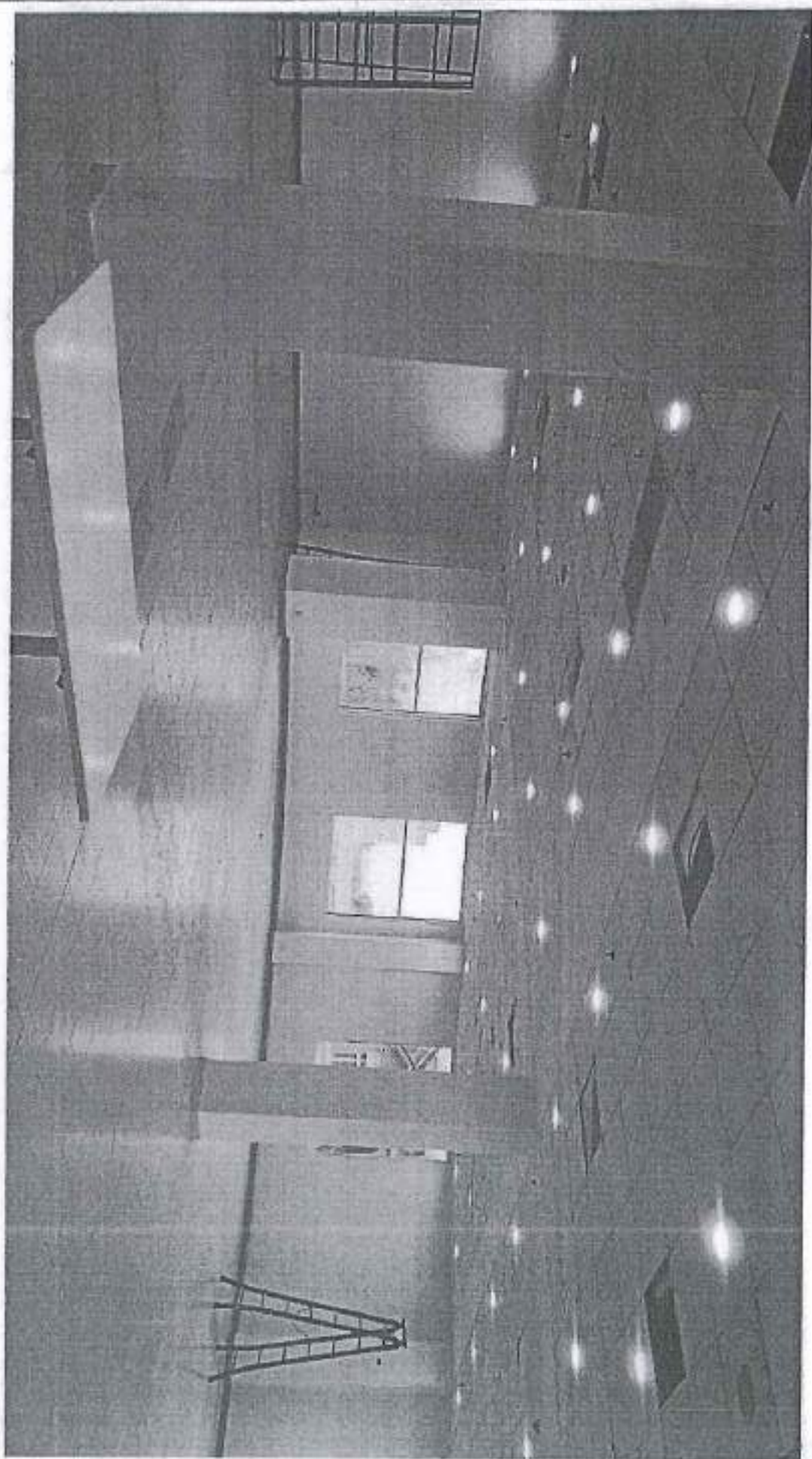


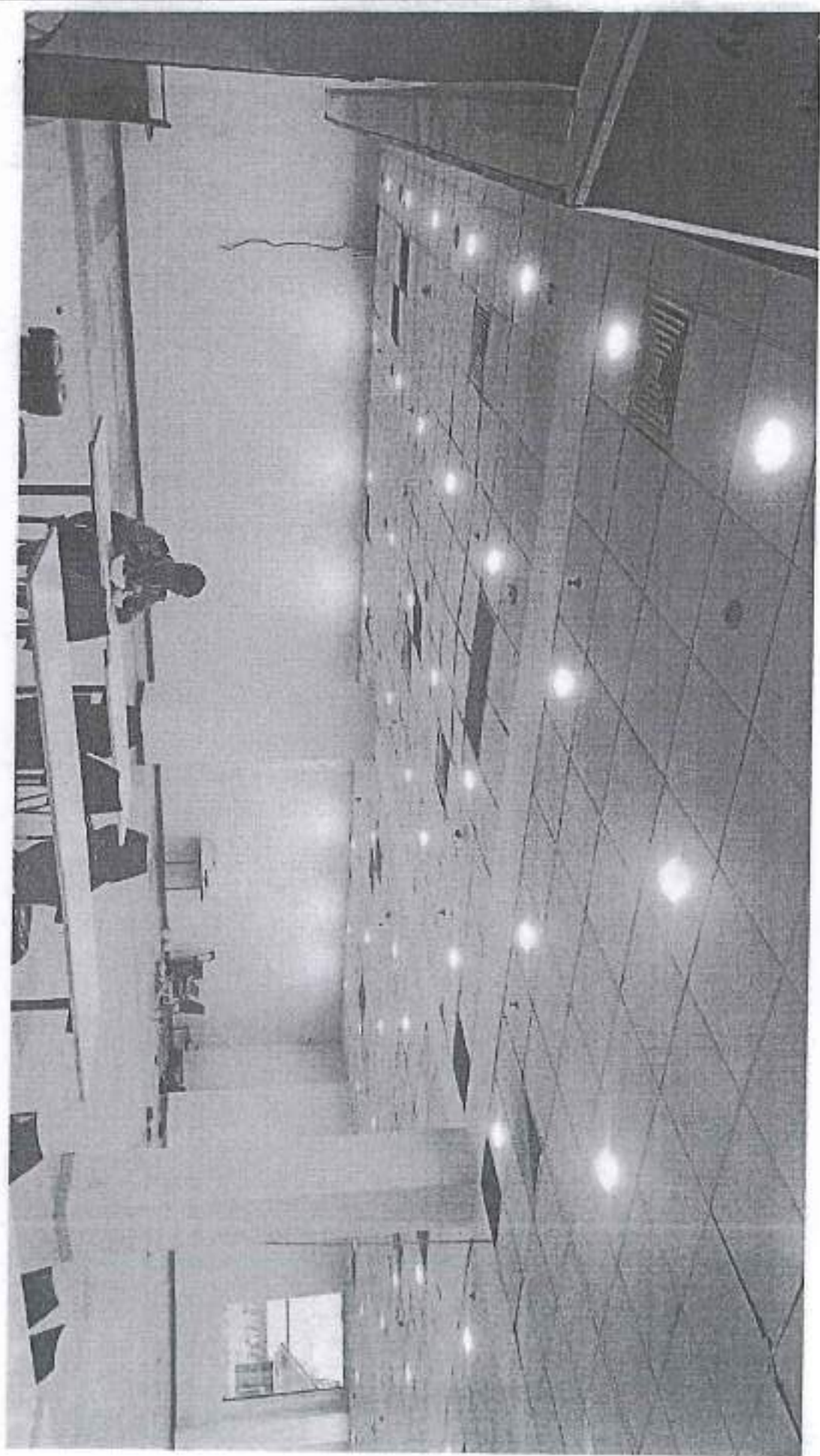
Hoàng Long

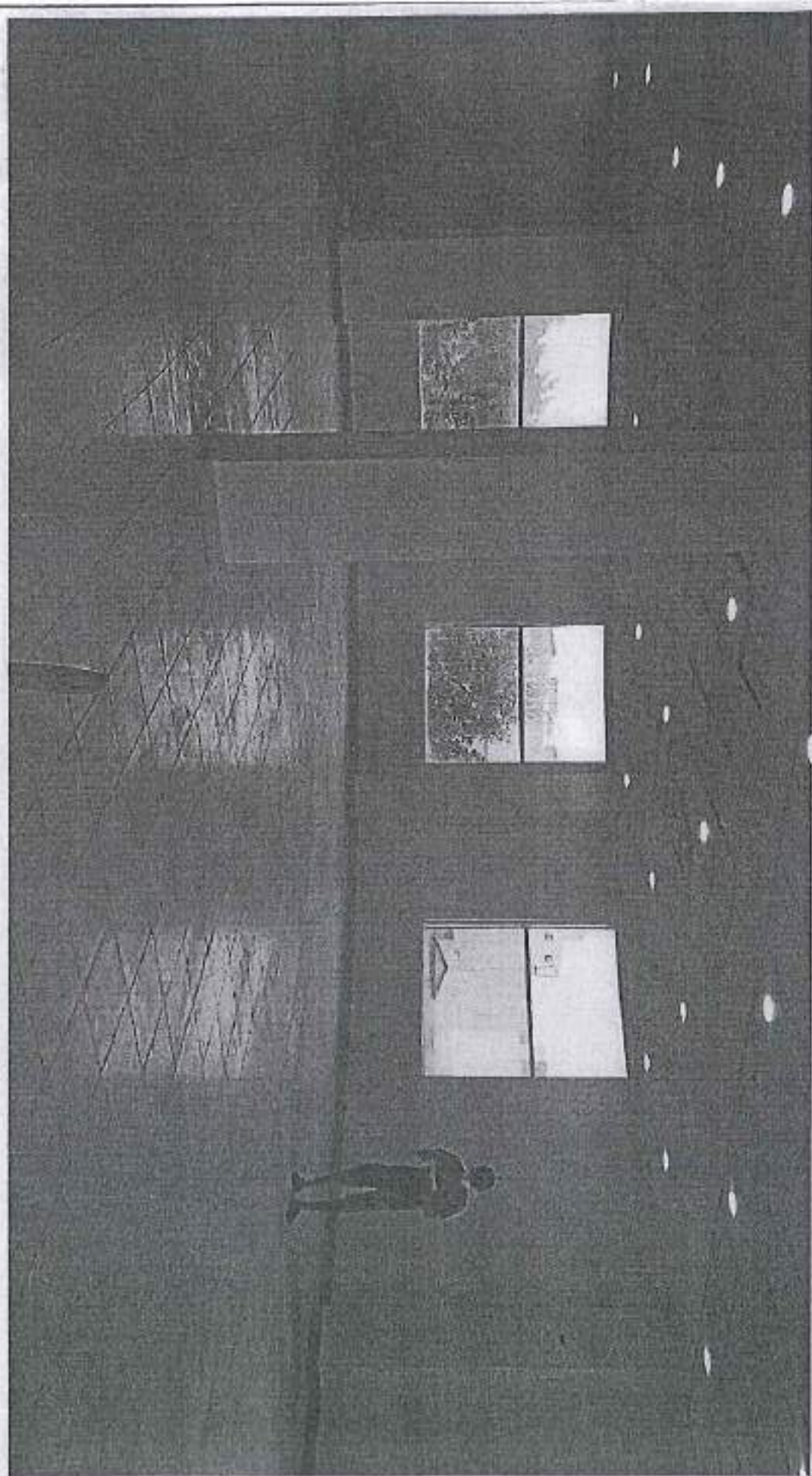












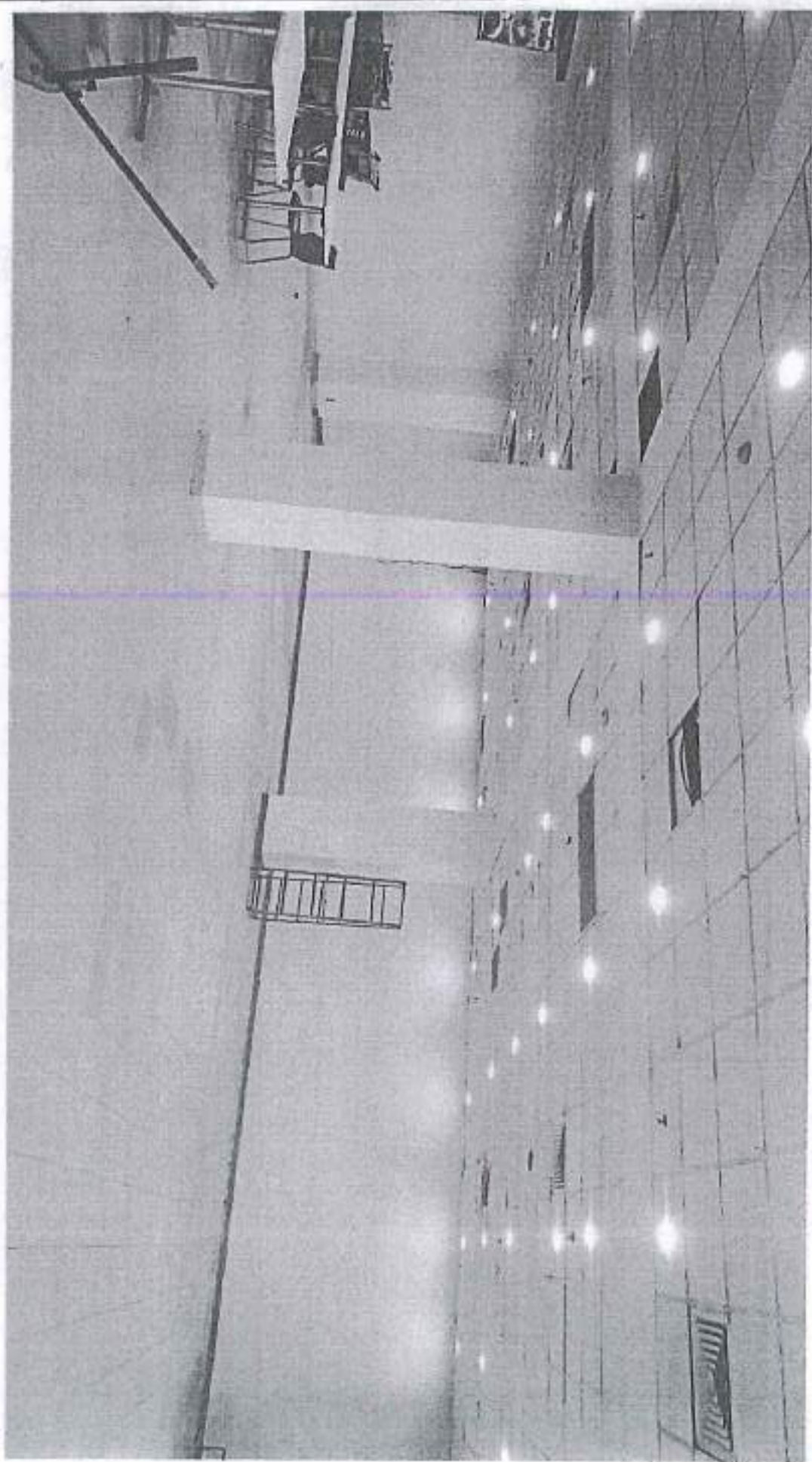
4.6

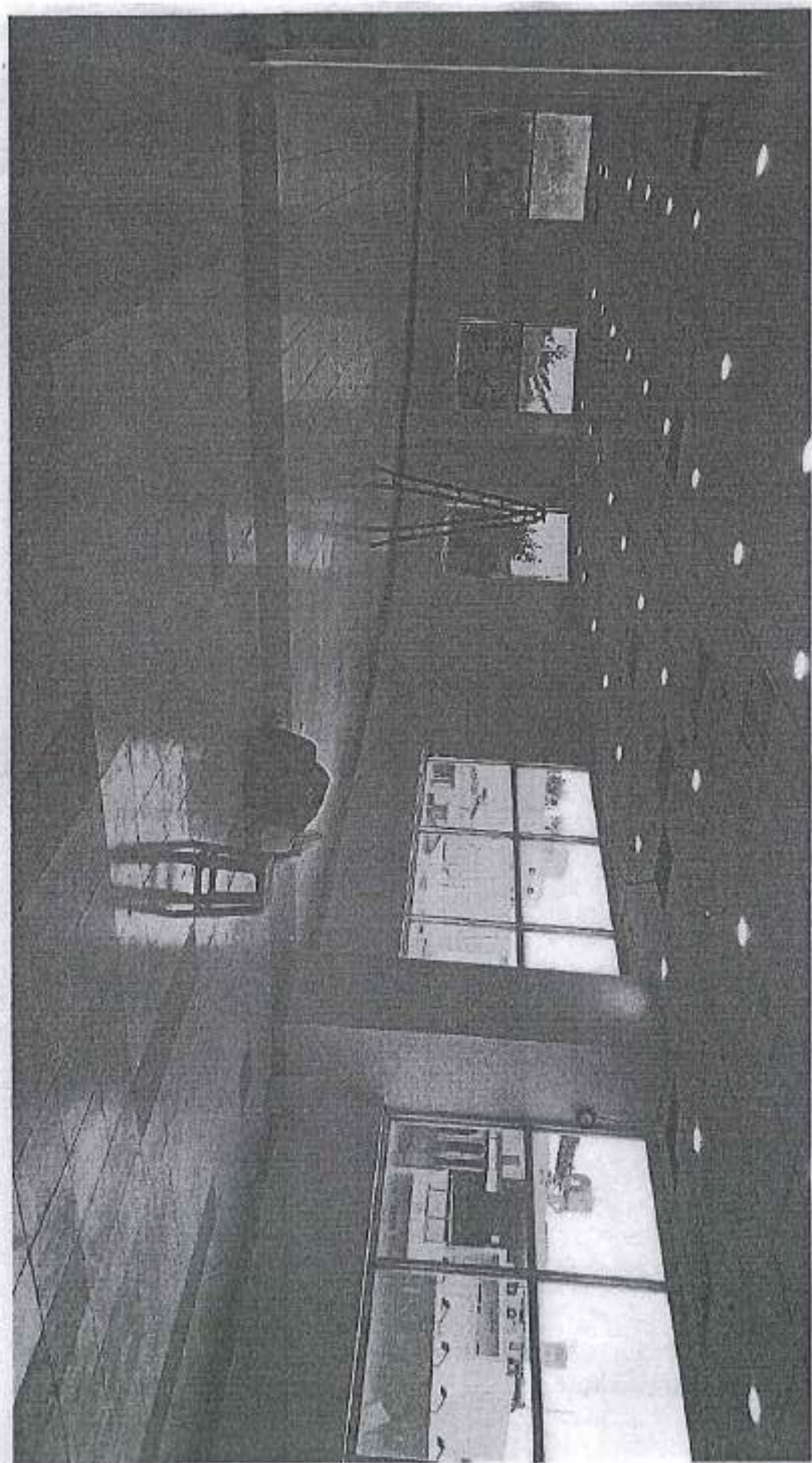
QC

CM

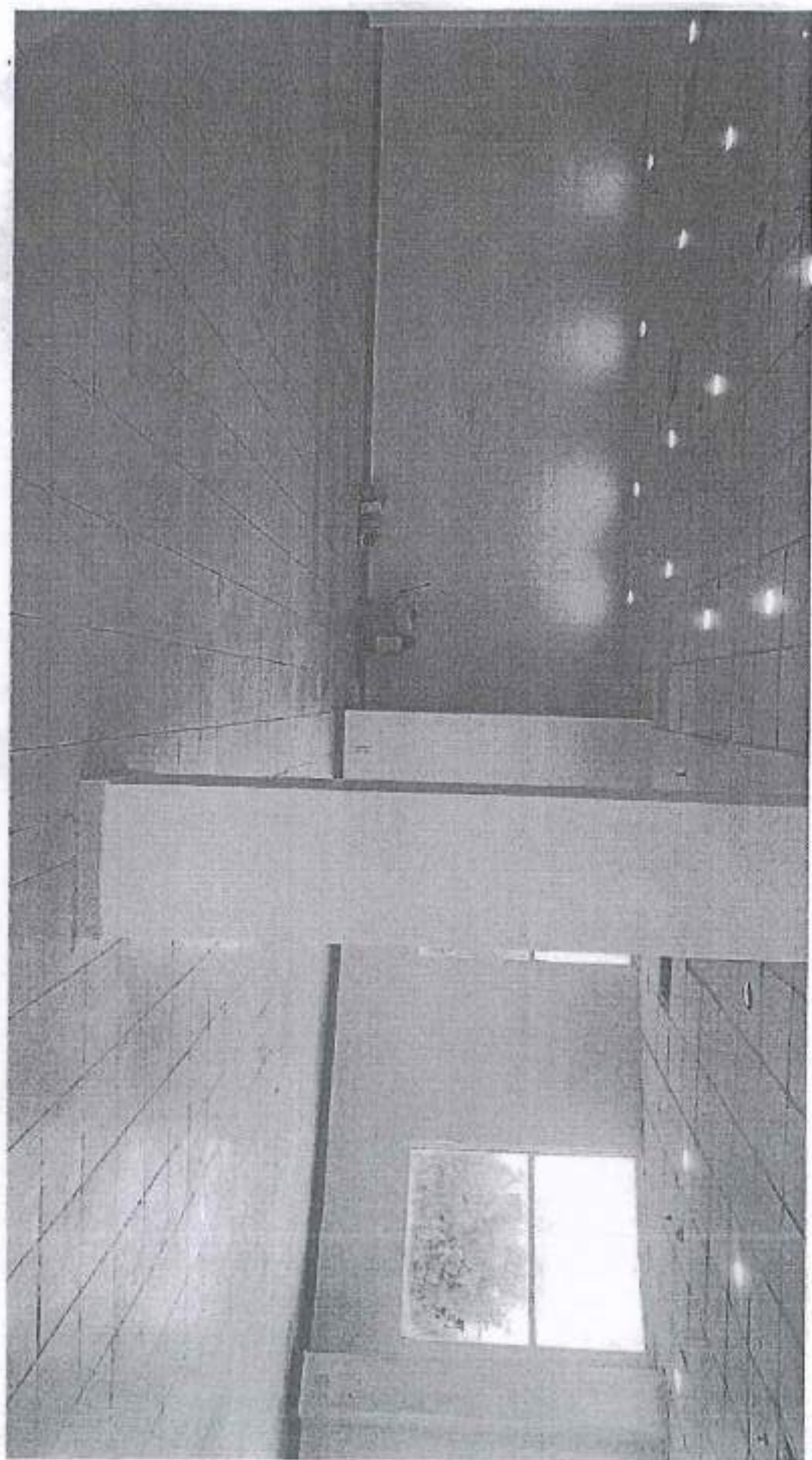
RM

7th





1941 - 1942



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

TẠI SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Số: 03/2022/HĐTMB/BH

- Căn cứ vào các Luật và quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam;
- Căn cứ vào khả năng, nhu cầu và thỏa thuận của hai bên;

Hôm nay, ngày 30/05/2022 tại văn phòng CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Địa chỉ : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

Điện thoại : 0251 339 4998

Fax: 0251 339 4997

Tài khoản số : 0121000729582 Mở tại Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Đồng Nai

Mã số thuế : 3600753610

Giấy CN ĐKDN số : 3600753610 do Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/10/2004

Đại diện bởi : **VŨ DIỆU HUYỀN**

Chức vụ: Giám Đốc

BÊN THUÊ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - FAHASA

Địa chỉ : 60 - 62 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : 028 3822 5446 - 028 822 5798

Fax: 028 3822 5795

Tài khoản số : 112000005263 Mở tại Ngân hàng Vietinbank Chi nhánh 1 TP.HCM

Mã số thuế : 0304132047

Giấy CN ĐKKD số : 0304132047 do Sở KH và ĐT TP.HCM cấp ngày 20/12/2005

Đại diện bởi : **PHẠM MINH THUẬN**

Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị

Sau khi bàn bạc và thảo luận, hai bên thống nhất ký kết Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (dưới đây gọi là "Hợp Đồng") và các Phụ Lục Hợp Đồng đính kèm với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

“TTTM/Siêu thị Co.opmart”: là diện tích khu vực bao gồm siêu thị tự chọn và các gian hàng bán lẻ và dịch vụ, diện tích chung, diện tích riêng tại các tầng của TTTM/Siêu thị Co.opmart tại địa chỉ nói trên.

“Khu Vực Thuê”: là một phần mặt bằng của TTTM/Siêu thị Co.opmart như được mô tả tại Điều 1 Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại. Bên Thuê được quyền thi công gian hàng bán lẻ tại Khu Vực Thuê theo ngành nghề kinh doanh hợp pháp của mình theo các điều kiện và điều khoản thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định pháp luật.

“Khu Vực Chung”: là các khu vực mà Bên Cho Thuê cung cấp cho việc sử dụng chung (thể hiện bằng văn bản của Bên Cho Thuê), bao gồm nhưng không giới hạn trong khu đậu xe ô tô, xe máy, lối đi bộ, lối ra vào, hành lang, sảnh chung, cầu thang, cầu thang cuốn, thang máy, nhà vệ sinh. Khu Vực Chung có thể được thay đổi bởi quyết định bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

“Chấm Dứt Hợp Đồng”: nghĩa là mọi điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ hết hiệu lực kể từ thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng. Tuy nhiên, các nghĩa vụ còn tồn đọng từ Hợp Đồng và được phát sinh trước thời điểm Chấm Dứt Hợp Đồng sẽ vẫn có giá trị cho đến khi các bên thực hiện xong các nghĩa vụ này.

“Ngày Hết Hạn Hợp Đồng”: là ngày cuối cùng Bên Thuê được quyền kinh doanh tại Khu Vực Thuê do hết Thời Hạn Thuê.

“Sự Kiện Bất Khả Kháng”: là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép và được mô tả chi tiết tại Điều 13 của Hợp Đồng.

“Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê”: như quy định cụ thể tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại.

“Tài Sản Của Bên Thuê” được hiểu là toàn bộ tài sản tại Khu Vực Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đồ đạc, vật dụng, băng hiệu, thiết bị và hàng hóa mà Bên Thuê sở hữu hoặc thuê hoặc mượn.

Thời gian áp dụng trong Hợp Đồng được tính theo dương lịch.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

1. Bên Cho Thuê cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê Khu Vực Thuê theo các điều khoản và điều kiện quy định dưới đây của Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm bao gồm:

- Phụ Lục A – Quy Định Về Hoạt Động Khu Cho Thuê Của TTTM/Siêu thị Co.opmart
- Phụ Lục B – Điều Khoản Thương Mại
- Phụ Lục C – Điều Khoản Kỹ Thuật (nếu có)
- Phụ Lục D – Hồ sơ pháp lý
- Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê
- Các Phụ Lục khác nếu có.

không có giá trị vì các thỏa thuận giữa hai bên đã được thể hiện trong Hợp Đồng này. Tất cả các điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng này sẽ không được sửa đổi, hoặc bổ sung trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của hai bên. Bất kỳ sự sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng nào cũng đều phải được thể hiện bằng Phụ Lục Hợp Đồng có đại diện hợp pháp của hai bên ký và đóng dấu hợp pháp mới có giá trị pháp lý. Văn bản hoặc Phụ Lục Hợp Đồng này được xem như một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này.

4. "Hợp Đồng": là một khối thống nhất có giá trị pháp lý được tạo thành bởi các văn bản sau:
- a) Hợp Đồng này,
 - b) Các Phụ Lục được nêu tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này,
 - c) Tất cả các văn bản, tài liệu và Phụ Lục khác (nếu có) liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này.
5. Mọi việc nhân nhượng, bỏ qua trong việc tôn trọng các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, bất kể tần suất hoặc thời gian, không thể được xem là việc xóa bỏ hay từ bỏ quyền được hưởng các điều khoản và điều kiện đó. Việc một bên từ bỏ quyền được yêu cầu bồi thường liên quan đến việc không tuân thủ bất kỳ một nghĩa vụ Hợp Đồng nào không được coi là từ bỏ quyền yêu cầu bồi thường bất kỳ vi phạm Hợp Đồng nào sau đó.
6. Bất kỳ phần, khoản hay điều khoản nào của Hợp Đồng bị coi là bất hợp pháp, vô hiệu, hay vô giá trị hoặc không thể thực hiện được theo pháp luật Việt Nam thì sẽ được coi là vô hiệu giữa các bên mà không làm ảnh hưởng đến các điều khoản khác của Hợp Đồng. Những điều khoản khác đó vẫn giữ nguyên giá trị và hiệu lực và các bên sẽ cố gắng để đạt được một thỏa thuận thay thế.
7. Hợp Đồng này được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản, và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Bên Cho Thuê và Bên Thuê đã đọc, hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp Đồng này.

BÊN THUÊ



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phạm Minh Thuận

BÊN CHO THUÊ



Vũ Diệu Huyền

PHỤ LỤC A: QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG KHU CHO THUÊ TTTM/SIÊU THỊ CO.OPMART

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2022/HĐTMB/BH ngày 30/05/2022

**giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN
HÒA và CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH -
FAHASA**

Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng và bao gồm những quy định nhằm quản lý và chi phối các hoạt động của Bên Thuê trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Nếu Bên Thuê vi phạm những quy định này mặc dù Bên Cho Thuê đã có thông báo cảnh cáo bằng văn bản thì Bên Thuê sẽ bị coi như vi phạm Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng.

Tùy từng thời điểm, do nhu cầu quản lý hoặc theo yêu cầu của bên thứ ba có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ tòa nhà, công ty quản lý, vận hành tòa nhà do chủ tòa nhà chỉ định, Bên Cho Thuê có quyền sửa đổi, bổ sung, đình chỉ hoặc huỷ bỏ bất kì quy định nào dưới đây. Quy định về hoạt động khu cho thuê TTTM/Siêu thị Co.opmart mặc nhiên có hiệu lực sau 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo về việc thay đổi.

1 VẬN HÀNH GIAN HÀNG

1.1 Giờ hoạt động:

- Hoạt động kinh doanh của Bên Thuê phải tuân theo giờ mở cửa và đóng cửa của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart thông thường sẽ bắt đầu từ 8:00 sáng đến 10:00 tối từ Thứ Hai đến Chủ Nhật trừ khi có thông báo khác. Tuy nhiên, giờ hoạt động cụ thể tại từng TTTM/Siêu Thị Co.opmart sẽ được Bên Cho Thuê thông báo đến Bên Thuê.
- Đối với ngày lễ hoặc những sự kiện đặc biệt, giờ mở cửa và đóng cửa có thể thay đổi. Bên Cho Thuê có quyền quyết định các ngày nghỉ lễ và giờ mở cửa của TTTM/ Siêu Thị Co.opmart trong các trường hợp nêu trên. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ ra thông báo bằng văn bản đến cho Bên Thuê và Bên Thuê được yêu cầu phải tuân thủ để đảm bảo thời gian hoạt động đồng nhất với TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- Ngoài giờ hoạt động nêu trên, Bên Thuê chỉ được phép vào TTTM/Siêu Thị Co.opmart khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

1.2 Liên hệ:

- Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê thông tin của ít nhất 01 (một) người làm đầu mối liên hệ bao gồm họ tên, địa chỉ, số điện thoại di động có thể liên hệ suốt 24 giờ để Bên Cho Thuê sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Bên Thuê có trách nhiệm cập nhật kịp thời lại cho Bên Cho Thuê khi có sự thay đổi.
- Bên Cho Thuê sẽ đảm nhiệm thay công việc của Bên Thuê và Bên Thuê phải thanh toán chi phí cho Bên Cho Thuê (nếu có) trong trường hợp Bên Cho Thuê không liên lạc được với Bên Thuê khi có trường hợp khẩn cấp bao gồm nhưng không giới hạn về việc an ninh gian hàng, an toàn phòng cháy chữa cháy, v.v....

1.3 Bảo vệ an ninh trật tự

QUẢN LÝ

- Bên Cho Thuê đảm bảo an ninh 24/24 giờ cho tòa nhà của TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với tất cả hàng hóa, tài sản của Bên Thuê. Bên Thuê phải có trách nhiệm mua bảo hiểm cho hàng hóa, tài sản của mình.
- Bên Thuê có trách nhiệm bằng mọi nỗ lực và chi phí của mình thực hiện mọi biện pháp cần thiết để tự bảo quản tài sản, hàng hóa của mình một cách an toàn nhất trong Khu Vực Thuê.
- Bên Thuê có trách nhiệm phối hợp với Bên Cho Thuê thực hiện các biện pháp nhằm đảm bảo an ninh cho toàn bộ TTTM/ Siêu thị Co.opmart.

2 QUẢN LÝ NHÂN VIÊN

- 2.1 Trong mọi trường hợp, Bên Thuê có trách nhiệm đăng ký bằng văn bản với Bên Cho Thuê về những nhân viên làm việc tại gian hàng của mình bao gồm nhưng không giới hạn nhân viên chính thức, nhân viên thời vụ, nhân viên bán thời gian, v.v... Thông tin cần cung cấp gồm có họ và tên, lý lịch trích ngang (theo mẫu) kèm theo bản sao Chứng Minh Nhân Dân/ Căn Cước Công Dân của mỗi người. Bên Thuê và nhân viên của Bên Thuê hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi hành vi của mình trong quá trình hoạt động và làm việc tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 2.2 Những nhân sự không được đăng ký là nhân viên của gian hàng sẽ không được phép ra vào hoặc tụ tập tại Khu Vực Thuê. Bên Cho Thuê có quyền từ chối tiếp nhận, từ chối không cho làm việc tại TTTM/ siêu thị Co.opmart những nhân viên chưa được đăng ký.
- 2.3 Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp bằng tên cho nhân viên của mình tại gian hàng và đảm bảo nhân viên phải đeo bằng tên trong suốt thời gian làm việc. Bằng tên nhân viên hợp lệ là bằng tên được xác nhận bởi Bên Cho Thuê.
- 2.4 Bên Thuê và nhân viên của mình phải có thái độ cư xử lịch sự, văn minh với khách hàng và đồng nghiệp, Bên thuê khác, Bên Cho Thuê.
- 2.5 Bên Thuê và nhân viên của mình không tụ tập nói chuyện, đùa giỡn, ngủ, tán gẫu, làm việc riêng (đọc báo, chat, chơi game, nói chuyện, sử dụng điện thoại và thiết bị viễn thông cho việc riêng, việc cá nhân, v.v...) trong giờ làm việc.
- 2.6 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép nấu ăn trong Khu Vực Thuê trừ trường hợp được quy định trong Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng.
- 2.7 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép thắp nhang, đốt vàng mã trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Hành vi cúng kiếng gây hỏa hoạn phải chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật và các bên liên quan.
- 2.8 Bên Thuê và nhân viên của mình không được phép tiến hành bất kỳ hoạt động chính trị và tôn giáo nào trong Khu Vực Thuê nói riêng và trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart nói chung.
- 2.9 Trong mọi trường hợp, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê thay đổi nhân viên vi phạm vì không tuân thủ theo Hợp Đồng và/hoặc các quy định của TTTM/Siêu Thị Co.opmart do Bên Cho Thuê phát hành.
- 2.10 Bên Thuê và nhân viên của mình có trách nhiệm tham dự đầy đủ các buổi họp do Bên Cho Thuê tổ chức và/ hoặc khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức bao gồm nhưng không giới hạn tập huấn về PCCC và diễn tập phòng cháy khẩn cấp của tòa nhà hoặc Bên Cho Thuê tổ chức, v.v...

- 2.11 Bên Cho Thuê có thể thiết lập và ban hành nội quy về bãi đậu xe của mình. Bên Thuê và nhân viên của mình có trách phải tuân thủ theo các quy định và đậu xe tại vị trí do Bên Cho Thuê chỉ định.

3 TIẾP THỊ

- 3.1 Bên Thuê có trách nhiệm hoàn toàn về việc tiếp thị và quảng bá kinh doanh của riêng mình. Bên Thuê không được thuyết trình hoặc cho phép diễn thuyết tại hoặc gần Khu Vực Thuê nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 3.2 Trong mọi trường hợp, Bên Thuê cần chú ý kiểm soát tiếng ồn, âm thanh. Bên Thuê không được phép bật âm thanh quá to, gây tiếng ồn quá mức làm phiền đến khách hàng cũng như khu vực xung quanh.
- 3.3 Bên Thuê tuyệt đối không được bán hàng bằng micro hoặc chèo kéo khách tại Khu Vực Thuê, trên lối đi chung trừ trường hợp được phép của Bên Cho Thuê bằng văn bản. Bên Thuê không được phép tiếp thị và mời gọi khách hàng bên ngoài bán kính 01 (một) mét tính từ Khu Vực Thuê.
- 3.4 Trong trường hợp Bên Thuê có nhu cầu phát nhạc thâu sẵn tại Khu Vực Thuê, Bên Thuê cần có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Nhạc được phát phải phù hợp với đối tượng khách hàng của Bên Thuê và phù hợp với văn hóa, thuần phong mỹ tục của Việt Nam. Đồng thời, bằng chi phí của mình, Bên Thuê tự chịu trách nhiệm với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền về tác quyền âm nhạc được phát trong Khu Vực Thuê.
- 3.5 Trừ khi có sự cho phép bằng văn bản của Bên Cho Thuê, Bên Thuê tuyệt đối không được phân phát tờ rơi bên trong và ngoài khuôn viên TTTM/Siêu thị Co.opmart bao gồm nhưng không giới hạn ở Khu Vực Chung, bãi đỗ xe, v.v... cũng như không được dán bất kỳ tờ quảng cáo nào trên kính, tường hoặc cột của TTTM/Siêu Thị Co.opmart.

4 THI CÔNG GIAN HÀNG

- 4.1 Trước khi tiến hành bất kỳ sửa chữa thay đổi, bảo trì bảo dưỡng bất kỳ trang thiết bị nào hoặc các công tác khác có liên quan, Bên Thuê phải có trách nhiệm đăng ký thi công và danh sách nhân viên thi công theo đúng quy định của Bên Cho Thuê và phải được sự chấp thuận trước của Bên Cho Thuê bằng văn bản.
- 4.2 Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo nhân viên thi công phải đủ điều kiện lao động, đã được huấn luyện đầy đủ về an toàn lao động và đảm bảo tuân thủ các chính sách về an toàn lao động trong suốt quá trình thi công gian hàng theo đúng quy định của Bên Cho Thuê, quy định pháp luật, quy định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.
- 4.3 Bên Thuê, bằng chi phí của mình, tự chịu trách nhiệm hoàn tất các thủ tục giấy tờ đảm bảo đủ điều kiện thi công, hoàn công gian hàng theo quy định của Bên Cho Thuê cũng như quy định pháp luật, quy định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.
- 4.4 Nghiêm cấm việc làm hư hại, mất mát các trang thiết bị đã gắn, lắp đặt trong phạm vi TTTM/Siêu Thị Co.opmart. Mọi trường hợp làm hư hại, mất mát thì Bên Thuê hay người có lỗi phải bồi thường hoặc sửa chữa lại. Nghiêm cấm việc đổ các chất thải (vôi, sơn, v.v...) qua hệ thống thoát nước hay những khu vực công cộng khác; phải giữ gìn trật tự công cộng; không xả rác bừa bãi, không tạo khói, bụi quá mức, luôn ý thức giữ gìn vệ sinh chung; không hút thuốc lá hay ăn uống tại nơi làm việc, ngoại trừ khu vực được Bên Cho Thuê thông báo cho phép.
- 4.5 Trong mọi trường hợp, Bên Thuê phải vận chuyển trang thiết bị và vật tư xây dựng theo đúng quy định về thời gian và theo sự hướng dẫn của Bên Cho Thuê. Nếu Bên

Thuê tiến hành thi công gian hàng sau giờ hoạt động của TTTM/Siêu Thị Co.opmart phải có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

- 4.6 Trong mọi trường hợp trước khi thi công gian hàng, bằng chi phí của mình, Bên Thuê chịu trách nhiệm bao che gian hàng cũng như thực hiện các biện pháp cần thiết khác theo quy định của Bên Cho Thuê nhằm đảm bảo hình ảnh, không gian chung của TTTM/Siêu thị Co.opmart được sạch sẽ, gọn gàng, thẩm mỹ và tránh ảnh hưởng đến gian hàng thuê khác và khách hàng mua sắm.
- 4.7 Bên Thuê thực hiện thi công gian hàng trong phần diện tích Khu Vực Thuê. Trường hợp công việc này cần sử dụng hành lang, lối đi chung hoặc khoảng không gian nào khác thì phải được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản.

5 VỆ SINH - XỬ LÝ CHẤT THẢI

- 5.1 Bên Thuê có trách nhiệm giữ gìn vệ sinh chung, tự chịu trách nhiệm việc lau chùi dọn dẹp đảm bảo duy trì sự ngăn nắp, sạch sẽ thơm mát, gọn gàng và thẩm mỹ của Khu Vực Thuê theo hướng dẫn và quy định của Bên Cho Thuê.
- 5.2 Đối với rác, chất thải của gian hàng, Bên Thuê phải tuân thủ các quy định về phân loại rác thải tại nguồn (vô cơ, hữu cơ) theo đúng quy định của cơ quan nhà nước và đúng hướng dẫn Bên Cho Thuê.
- 5.3 Đối với chất thải được cơ quan chức năng có thẩm quyền phân loại là chất thải nguy hại thì Bên Thuê, bằng chi phí của mình, có trách nhiệm thuê nhà thầu có chức năng xử lý chất thải độc hại chuyên nghiệp để xử lý theo đúng quy định của Nhà nước.
- 5.4 Bên Thuê có trách nhiệm thu gom rác thải trong ngày và tự chuyển về kho rác theo đúng lối đi riêng, đúng vị trí tập kết rác, đúng khung giờ do Bên Cho Thuê quy định và hướng dẫn.
- 5.5 Riêng đối với gian hàng có lượng rác thải hàng ngày lớn (vd: ẩm thực, v.v...), Bên Thuê có trách nhiệm, bằng chi phí của mình, thuê đơn vị có chức năng liên quan để xử lý.
- 5.6 Bên Thuê không sử dụng bồn rửa trong nhà vệ sinh để rửa các dụng cụ chứa đựng thức ăn.
- 5.7 Bên Thuê bằng chi phí của mình tự chịu trách nhiệm xử lý và thực hiện các biện pháp phòng ngừa hợp lý để giữ gìn Khu Vực Thuê không bị ảnh hưởng bởi sâu bọ, côn trùng, động vật gặm nhấm như chuột, gián, chim chóc, thú vật, dịch bệnh, v.v...

6 VẬN CHUYỂN TRONG TTTM/SIÊU THỊ

- 6.1 Bên Thuê được phép giao nhận hàng trong giờ mở cửa của TTTM/Siêu thị Co.opmart theo sự hướng dẫn của Bên Cho Thuê và khi đã được duyệt bởi Bên Cho Thuê.
- 6.2 Bên Thuê không được phép đóng và dỡ hàng ở ngoài Khu Vực Thuê. Bên Thuê không được phép để hàng hóa ở khu vực công cộng của TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.3 Bên Thuê phải sử dụng xe có bánh xe bằng cao su để vận chuyển hàng hóa trong TTTM/Siêu Thị Co.opmart.
- 6.4 Bên Thuê phải có trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại gây ra cho Khu Vực Chung của TTTM/Siêu Thị Co.opmart trong quá trình giao nhận hàng hóa.

7 SỬ DỤNG TRANG THIẾT BỊ TRONG TTTM/SIÊU THỊ

- 7.1 Bên Cho Thuê có thể đưa ra bất kỳ nội quy nào về việc sử dụng thang máy/thang cuốn/ thang hành khách/ thang tải hàng tại TTTM/Siêu Thị Co.opmart và Bên thuê phải luôn luôn chấp hành các nội quy này.
- 7.2 Ngoại trừ những hạng mục đã được hai Bên thống nhất, Bên Thuê không được phép tự lắp thêm bất kỳ trang thiết bị nào gây ảnh hưởng đến hiện trạng xây dựng chung của tòa nhà và gian hàng như điện, điện lạnh, hút mùi, hút khói, hệ thống tăng áp lực nước, hệ thống nước cấp, nước thải, v.v... nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

8 PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY (PCCC)

- 8.1 Bên Thuê có trách nhiệm tuân thủ theo các quy định về PCCC, ký Bản Cam Kết về an toàn PCCC tại gian hàng và gửi cho Bên Cho Thuê để xuất trình khi cơ quan chức năng về PCCC yêu cầu.
- 8.2 Trước khi đóng cửa gian hàng, Bên Thuê phải dọn dẹp Khu Vực Thuê và phải kiểm tra và đảm bảo rằng tất cả các nguồn cháy đã được tắt và khóa hoàn toàn.
- 8.3 Bên Thuê phải xây dựng phương án PCCC riêng cho Khu Vực Thuê và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp cơ quan nhà nước có đề nghị Bên Thuê thực hiện thẩm duyệt phương án PCCC.

9 HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM:

Trong trường hợp có vi phạm của Bên Thuê và/hoặc người của Bên Thuê (nhân viên, người giúp việc, đại lý, nhà cung cấp v.v...) trong Khu Vực Thuê và TTTM/Siêu Thị Co.opmart thì:

- Trong trường hợp Bên Thuê vi phạm các nghĩa vụ đã quy định rõ trong Hợp Đồng thì hai bên xử lý theo như quy định tại hợp đồng
- Trong trường hợp vi phạm các nội dung chưa được quy định tại hợp đồng thì hai bên sẽ trao đổi và tìm phương án xử lý một cách hợp lý.

Phụ lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phạm Minh Chuẩn



Vũ Diệu Huyền



PHỤ LỤC B: ĐIỀU KHOẢN THƯƠNG MẠI

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2022/HDTMB/BH ngày 30/05/2022

giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA và CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - FAHASA

Hai bên thỏa thuận các Điều Khoản Thương Mại của Hợp Đồng như sau:

ĐIỀU 1. MÔ TẢ KHU VỰC THUÊ

Khu Vực Thuê có chi tiết như sau:

1. Diện tích Khu Vực Thuê: 374,00 m² (Bằng chữ: Ba trăm bảy tư mét vuông)
2. Vị trí Khu Vực Thuê: Vị trí 33, lầu 2 như tại Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê đính kèm.
3. Tại CO.OPMART BIÊN HÒA, địa chỉ: Khu văn phòng lầu 2, tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P.Tân Tiến, Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

ĐIỀU 2. HÀNG HÓA DỊCH VỤ

1. Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê để kinh doanh ("Mục Đích Thuê"):

STT	Hàng hóa/dịch vụ	Xuất xứ/Ghi chú
1	Kinh doanh mô hình nhà sách FAHASA.	

2. Để tránh nhầm lẫn, không phụ thuộc vào ngành nghề kinh doanh mà Bên Thuê đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Thuê cam kết chỉ kinh doanh các hàng hóa/dịch vụ đã thống nhất tại Khoản 1 Điều này.

ĐIỀU 3. BÀN GIAO KHU VỰC THUÊ

1. Bên Cho Thuê bàn giao mặt bằng từ "Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê": 01/07/2022
2. Bên Cho Thuê chỉ bàn giao Khu Vực Thuê khi tất cả các yếu tố sau được thực hiện:
 - Hợp đồng này đã được ký kết bởi Bên Cho Thuê và Bên Thuê; và
 - Bên Thuê đã hoàn tất nghĩa vụ nộp Tiền Đặt Cọc như quy định tại Hợp Đồng này; và
 - Bản vẽ thiết kế được duyệt thống nhất bởi Bên Cho Thuê.
 - Bên Thuê đã thực hiện nghĩa vụ bảo hiểm và cung cấp đầy đủ hồ sơ bảo hiểm cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng (nếu có).
3. Thời Hạn Thi Công Gian Hàng: tối đa 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê.

ĐIỀU 4. THỜI HẠN THUÊ & TIỀN THUÊ

1. Bất kể việc Bên Thuê có hoàn tất việc thi công gian hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Phụ Lục này hay không (cho dù bất cứ vì lý do gì), Bên Thuê phải trả Tiền Thuê kể từ "Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê": là ngày Bên Thuê bắt đầu đưa Khu Vực Thuê vào sử dụng hoặc 15 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê, tùy ngày nào đến sớm hơn. Để làm rõ, không phụ thuộc vào bất kỳ lý do nào, Ngày Bắt

Đầu Tính Tiền Thuê chậm nhất là ngày 15/07/2022. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Tiền Thuê kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê.

2. Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê trong thời hạn ("**Thời Hạn Thuê**"): từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến ngày 30/06/2027.
3. Tiền Thuê hàng tháng (đã bao gồm: giá thuê mặt bằng, điện lạnh trung tâm, điện chiếu sáng trung tâm, phí vệ sinh, ANTT chung):
 - Năm 1 (từ ngày 15/07/2022 đến ngày 30/06/2023): 345.060 VND/m2/tháng x 374,00 m2 = 129.052.440 VND /tháng. (Bằng chữ: Một trăm hai mươi chín triệu không trăm năm mươi hai ngàn bốn trăm bốn mươi đồng)
 - Năm 2 (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/06/2024): 355.420 VND/m2/tháng x 374,00 m2 = 132.927.080 VND /tháng. (Bằng chữ: Một trăm ba mươi hai triệu chín trăm hai mươi bảy ngàn không trăm tám mươi đồng)
 - Năm 3 (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025): 366.090 VND/m2/tháng x 374,00 m2 = 136.917.660 VND /tháng. (Bằng chữ: Một trăm ba mươi sáu triệu chín trăm mười bảy ngàn sáu trăm sáu mươi đồng)
 - Năm 4 (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/06/2026): 377.080 VND/m2/tháng x 374,00 m2 = 141.027.920 VND /tháng. (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi một triệu không trăm hai mươi bảy ngàn chín trăm hai mươi đồng)
 - Năm 5 (từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/06/2027): 388.400 VND/m2/tháng x 374,00 m2 = 145.261.600 VND /tháng. (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi một ngàn sáu trăm đồng)

Tiền Thuê nói trên chưa bao gồm điện, nước sử dụng riêng, thuế GTGT và các chi phí khác.

ĐIỀU 5. CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÁC BÊN THUÊ PHẢI TRẢ

Đơn giá tiền điện được áp dụng cho việc sử dụng điện của Bên Thuê (chưa bao gồm VAT) là: 3.920 VND/KWh . (Bằng chữ: Bằng chữ: Ba ngàn chín trăm hai mươi đôn)

ĐIỀU 6. TIỀN ĐẶT CỌC

Bên Thuê phải nộp khoản Tiền Đặt Cọc là: 170.350.000 VND (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng) cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày hai bên ký kết Hợp Đồng.

ĐIỀU 7. TIỀN BỒI THƯỜNG DO CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG TRƯỚC HẠN

Tiền Bồi Thường Do Chấm Dứt Hợp Đồng Trước Hạn theo quy định tại Mục (ii) Điểm b Khoản 3 Điều 11 Hợp Đồng là: 170.350.000 VND (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng)

ĐIỀU 8. THANH TOÁN

Mọi khoản tiền Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê phải được chuyển vào tài khoản sau:

Tên tài khoản: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP
MART BIÊN HÒA
Tài khoản số: 0121000729582
Tại Ngân hàng Vietcombank

Chi nhánh: Đồng Nai

ĐIỀU 9. THÔNG TIN LIÊN LẠC

Mọi thông tin hai bên gửi cho nhau đều được làm thành văn bản và được trao tận tay tại Khu Vực Thuê và/hoặc gửi qua đường bưu điện theo các địa chỉ sau:

- Đối với Bên Cho Thuê:

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Trụ sở chính: Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

Điện thoại: 0251 339 4998

Fax: 0251 339 4997

Đại diện bởi: **VŨ DIỆU HUYỀN**

Chức vụ: Giám Đốc

- Đối với Bên Thuê:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - FAHASA

Trụ sở chính: 60 - 62 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: 028 3822 5446 - 028 822 5798

Fax: 028 3822 5795

Đại diện bởi: **PHẠM MINH THUẬN** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

ĐIỀU 10. THỎA THUẬN KHÁC

Trừ khi có thỏa thuận khác giữa hai Bên, sau khi đã thông báo bằng văn bản, Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước hạn, và yêu cầu Bên Cho Thuê phải hoàn trả Tiền Đặt Cọc đồng thời bồi thường cho Bên Thuê một khoản tiền tương đương Tiền Đặt Cọc trong các trường hợp sau:

- Mặc dù Bên Thuê đã thông báo bằng văn bản và yêu cầu Bên Cho Thuê khắc phục nhiều lần, nhưng Bên Cho Thuê chậm hoặc không khắc phục trong thời hạn khắc phục theo yêu cầu của Bên Thuê, hoặc Bên Cho Thuê đã khắc phục nhưng không đúng theo yêu cầu của Bên Thuê bởi các lỗi chủ quan của Bên Cho Thuê trong việc cung cấp các dịch vụ tiện ích cần thiết (như nguồn điện, điện lạnh, thang cuốn, v.v.), làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh của Bên Thuê.
- Trường hợp TTMM/ Siêu Thị Co.opmart giải thể, hoặc có chủ trương quy hoạch lại làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến Khu Vực Thuê của Bên Thuê, mà hai Bên không thống nhất được phương án kinh doanh thay thế.

Phụ Lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau về hình thức và nội dung, có giá trị pháp lý ngang nhau đính kèm Hợp đồng Thuê Mặt Bằng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp Đồng.



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phạm Minh Thuận



Vũ Diệu Huyền



PHỤ LỤC-C ĐIỀU KHOẢN KỸ THUẬT

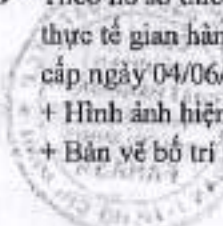
của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2022/HĐTMB/BH ngày 30/05/2022

giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA và

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH – FAHASA

Hai bên thống nhất như sau:

A. TRÁCH NHIỆM ĐẦU TƯ CỦA MỖI BÊN

	BÊN CHO THUÊ THỰC HIỆN (Bảng chi phí của mình)	BÊN THUÊ THỰC HIỆN (Bảng chi phí của mình)
MẶT BẰNG (gian hàng thuê)	➢ Mặt bằng trống.	 ➢ Theo hồ sơ thiết kế và hình ảnh thực tế gian hàng Bên Thuê cung cấp ngày 04/06/2022: + Hình ảnh hiện trạng gian hàng + Bản vẽ bố trí mặt bằng gian hàng
SÀN	➢ Sàn hoàn thiện lát gạch theo tiêu chuẩn Co.opMart (theo hiện trạng).	
TƯỜNG/VÁCH (xung quanh gian hàng thuê)	➢ Tường/Vách cố định: bàn giao hoàn thiện kết cấu kiến trúc theo tiêu chuẩn Co.opMart (theo hiện trạng). ➢ Vách ngăn tiếp giáp lối đi: Vách kính khung nhôm cửa kính theo tiêu chuẩn Co.opMart.	
TRẦN-ĐÈN	➢ Trần hoàn thiện theo tiêu chuẩn Co.opMart (theo hiện trạng thạch cao màu trắng). ➢ Hoàn thiện đèn chiếu sáng theo tiêu chuẩn Co.opMart (theo hiện trạng) số lượng thực tế tại thời điểm bàn giao.	
ĐIỆN	➢ Bên Cho Thuê cấp nguồn điện theo công suất 3 pha 40 Ampe. ➢ Vị trí cấp nguồn điện tại Khu Vực Thuê.	
ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ	➢ Đầu tư, lắp đặt, vận hành hệ thống ĐHKK chung. ➢ Bên Cho Thuê đảm bảo nhiệt độ trong khu vực gian hàng là $26 \pm 2^{\circ}\text{C}$ đối với mặt bằng trống. ➢ Đối với mặt bằng do Bên Thuê đã ngăn vách, nhiệt độ theo thực tế từng vùng. ➢ Kiểm tra xác nhận nhiệt độ tại thời điểm trước khi gian hàng đi vào hoạt động.	
PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	➢ Đảm bảo hệ thống PCCC (gồm thiết bị báo cháy, hệ thống chữa cháy tự động sprinkler, v.v...) theo thiết kế và tiêu chuẩn quy định.	

- Các hạng mục Bên Thuê thực hiện căn cứ theo các bản vẽ và hình ảnh thực tế gian hàng tại thời điểm tái ký 04/06/2022
- Trong trường hợp Bên Thuê muốn điều chỉnh hoặc thay đổi bất kỳ hạng mục nào nói trên tại Khu Vực Thuê so với bản vẽ được duyệt (hoặc hiện trạng) thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê tự chịu các chi phí liên quan đến những thay đổi này.

B. TRÁCH NHIỆM HOÀN TẤT CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN THI CÔNG, XÂY DỰNG GIAN HÀNG

STT	Hạng mục	Bên Cho Thuê (bằng chi phí của mình)	Bên Thuê (bằng chi phí của mình)	Ghi chú
1	Nộp Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê kiểm tra, phê duyệt		x	
2	Kiểm tra, phê duyệt Bản vẽ kỹ thuật của gian hàng tại Khu Vực Thuê do Bên Thuê cung cấp	x		
3	Xin giấy phép xây dựng của gian hàng tại Khu Vực Thuê được sở ban ngành địa phương duyệt (nếu cần, theo quy định của pháp luật).		x	
4	Xin giấy phép thẩm định PCCC của gian hàng tại Khu Vực Thuê (nếu cần, theo quy định của pháp luật)		x	



Vũ Diệu Huyền

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phạm Minh Chuẩn

PHỤ LỤC D: HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA BÊN THUÊ

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2022/HĐTMB/BH ngày 30/05/2022

giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA
và CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - FAHASA

Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Thuê đã xuất trình các giấy tờ pháp lý dưới đây:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng ký Doanh Nghiệp	X		

Sau khi ký Hợp Đồng, Bên thuê đã cập nhật các giấy tờ pháp lý để hoạt động tại TTTM/ Siêu thị Co.opmart sau:

STT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh tại TTTM/ Siêu thị Co-opmart	X		
2	Giấy tờ pháp lý liên quan khác			



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phạm Minh Thuận



Vũ Diệu Huyền

Diện tích shop: 1683m²

NHÀ SÁCH - 33
DT : 374 m²

KHU GAMES - 32
DT : 247 m²

SHOP - 31
DT : 595 m²

SHOP 30
366.5m²

PHƯƠNG ÁN SƠ PHÁC L2

1:100

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

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG

của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2022/HĐTMB/BH ngày 30/05/2022
giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN
HÒA và CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH -
FAHASA

Số: 03/2022/HĐTMB/BH - PL01

- Căn cứ vào các Luật và quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam;
- Căn cứ Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2022/HĐTMB/BH ngày 30/05/2022 giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA và CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - FAHASA (sau đây gọi là "Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng");
- Căn cứ vào khả năng, nhu cầu và thỏa thuận của hai bên;

Hôm nay, ngày 30/05/2022 tại văn phòng CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA

Địa chỉ : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.

Điện thoại : 0251 339 4998

Fax: 0251 339 4997

Tài khoản số : 0121000729582 Mở tại Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Đồng Nai

Mã số thuế : 3600753610

Giấy CN ĐKKD số : 3600753610 do Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/10/2004

Đại diện bởi : **VŨ DIỆU HUYỀN**

Chức vụ: Giám Đốc

BÊN THUÊ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - FAHASA

Địa chỉ : 60 - 62 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : 028 3822 5446 - 028 822 5798

Fax: 028 3822 5795

Tài khoản số : 112000005263 Mở tại Ngân hàng Vietinbank Chi nhánh 1 TP.HCM

Mã số thuế : 0304132047

Giấy CN ĐKKD số : 0304132047 do Sở KH và ĐT TP.HCM cấp ngày 20/12/2005

Đại diện bởi : **PHẠM MINH THUẬN** Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị

Sau khi trao đổi, thảo luận các Bên thống nhất ký Phụ Lục Hợp Đồng của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2022/HĐTMB/BH ngày 30/05/2022 như sau:

ĐIỀU 1: MỤC ĐÍCH ĐIỀU CHỈNH

Hai Bên cùng lập Phụ Lục Hợp Đồng này nhằm thống nhất điều chỉnh diện tích Khu Vực Thuê Từ Ngày 06/07/2022

ĐIỀU 2: MÔ TẢ KHU VỰC THUÊ SAU KHI ĐIỀU CHỈNH

Khu Vực Thuê có chi tiết như sau:

1. Diện tích Khu Vực Thuê: 369.3m² (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi chín phẩy ba mét vuông)
2. Vị trí Khu Vực Thuê: Vị trí 33, lầu 2 như tại Phụ Lục E – Sơ đồ Khu Vực Thuê đính kèm.
3. Tại CO.OPMART BIÊN HÒA, địa chỉ: Khu văn phòng lầu 2, tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P.Tân Tiến, Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

ĐIỀU 3: ĐIỀU CHỈNH KHOẢN ĐIỀU 4 CỦA PHỤ LỤC B – HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

Hai bên thống nhất điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng như sau:

Tiền Thuê hàng tháng (đã bao gồm: giá thuê mặt bằng, điện lạnh trung tâm, điện chiếu sáng trung tâm, phí vệ sinh, ANTT chung):

- Năm 1 (từ ngày 15/07/2022 đến ngày 30/06/2023): 345.060 VND/m²/tháng x 369,30 m² = 127.430.658 VND /tháng. (Bằng chữ: Một trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi ngàn sáu trăm năm mươi tám đồng) ✓
- Năm 2 (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/06/2024): 355.420 VND/m²/tháng x 369,30 m² = 131.256.606 VND /tháng. (Bằng chữ: Một trăm ba mươi một triệu hai trăm năm mươi sáu ngàn sáu trăm lẻ sáu đồng) ✓
- Năm 3 (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025): 366.090 VND/m²/tháng x 369,30 m² = 135.197.037 VND /tháng. (Bằng chữ: Một trăm ba mươi lăm triệu một trăm chín mươi bảy ngàn không trăm ba mươi bảy đồng) ✓
- Năm 4 (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/06/2026): 377.080 VND/m²/tháng x 369,30 m² = 139.255.644 VND /tháng. (Bằng chữ: Một trăm ba mươi chín triệu hai trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng) ✓
- Năm 5 (từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/06/2027): 388.400 VND/m²/tháng x 369,30 m² = 143.436.120 VND /tháng. (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi ba triệu bốn trăm ba mươi sáu ngàn một trăm hai mươi đồng) ✓

Tiền Thuê nói trên chưa bao gồm điện, nước sử dụng riêng, thuế GTGT và các chi phí khác.

ĐIỀU 4: ĐIỀU CHỈNH TIỀN ĐẶT CỌC

Bên Thuê phải nộp khoản Tiền Đặt Cọc là: 170.350.000 VND (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng) cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày hai bên ký kết Hợp Đồng.

ĐIỀU 5: ĐIỀU CHỈNH TIỀN BỒI THƯỜNG DO CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG TRƯỚC HẠN

Tiền Bồi Thường Do Chấm Dứt Hợp Đồng Trước Hạn theo quy định tại Mục (ii) Điểm b Khoản 3 Điều 11 Hợp Đồng là: 170.350.000 VND (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng)

ĐIỀU 6: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Trừ các điều khoản sửa đổi nêu trên, các điều khoản khác của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng vẫn giữ nguyên hiệu lực và không thay đổi.
2. Phụ Lục Hợp Đồng này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2022/HĐTMB/BH ngày 30/05/2022 giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA và CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH – FAHASA
3. Phụ Lục Hợp Đồng này được ký bởi tất cả các bên liên quan, lập thành 04 (bốn) bản bằng tiếng Việt có hiệu lực kể từ ngày ký, có nội dung và giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

BÊN THUÊ



BÊN CHO THUÊ



Vũ Diệu Huyền

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Phạm Minh Thuận



BIÊN BẢN BÀN GIAO MẶT BẰNG
GIAN HÀNG VỊ TRÍ SỐ 33, TẠI CO.OPMART BIÊN HÒA

Hôm nay, ngày 06 tháng 07 năm 2022, chúng tôi gồm có:

BÊN BÀN GIAO: CÔNG TY TNHH TM DV SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA
Trụ sở : Khu Văn Phòng Lầu 2, Tòa Nhà 121 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến,
Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Mã Số Thuế : 3600753610
Điện thoại : 0613 947988 Fax: 0613 947997
Đại diện bởi : **VŨ DIỆU HUYỀN** Chức vụ: Giám Đốc
(Gọi tắt là **Bên A**)

BÊN NHẬN BÀN GIAO: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - FAHASA

Địa chỉ: 60-62 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: 028 38225446 - 028 822 5798 Fax: 028 3822 5795

Mã số thuế: 0304132047

Giấy CN ĐKDN số : 0304132047 do Sở KH và ĐT TP.HCM cấp ngày 20/12/2005

Đại diện bởi : **Hồ Cao Trọng** Chức vụ : **PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**
(Gọi tắt là **Bên B**)

Căn cứ Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 03/2022/HDTMB/BH, ngày 30/05/2022, ký giữa Công Ty TNHH TM DV Siêu Thị CoopMart Biên Hòa và Công Ty Cổ Phần Phát Hành Sách Thành Phố Hồ Chí Minh - FAHASA (dưới đây gọi tắt là «Hợp Đồng»), hai Bên thống nhất bàn giao mặt bằng Khu Vực Thuê với những nội dung như sau:

Điều 1: Sau khi tiến hành đo đạc và xem xét hiện trạng thực tế, Bên A bàn giao và Bên B đồng ý nhận bàn giao mặt bằng Khu Vực Thuê như sau:

- Vị trí số: 33 (Ba mươi ba) tại tầng 2 (hai)
- Kích thước Khu Vực Thuê: dài 31.8 m X rộng 14.65 m
(Mặt bằng có hình dạng đặc thù bổ sung bản vẽ và ghi chú kích thước các cạnh)
- Diện tích: 369.3 m² (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi chín mét vuông)
- Mô tả hiện trạng:
 - + Trần: hiện trạng ban đầu có 29 đầu báo cháy, 4 đầu báo khói, 9 họng lạnh, 4 họng hút và 6 đèn chiếu sáng khẩn cấp
 - + Tường: 1 tường hiện trạng ban đầu và 1 tường làm mới (phía bên vị trí số 32)
 - + Sàn: trống hiện trạng ban đầu
 - + Trang thiết bị: PCCC và điện lạnh theo hiện trạng (hình chụp đính kèm)

Điều 2: Bên B xác nhận đã nhận mặt bằng Khu Vực Thuê như trong mô tả của Hợp Đồng.
Bất kỳ thay đổi nào so với hiện trạng nhận bàn giao tại mặt bằng Khu Vực Thuê trong suốt Thời Hạn Thuê đều phải Bên A chấp thuận bằng văn bản.

Điều 3: Kể từ ngày nhận mặt bằng này, Bên B phải có trách nhiệm thực hiện đúng các điều khoản đã cam kết trong Hợp Đồng.

Điều 4: Khi thanh lý Hợp Đồng, Bên B phải hoàn trả mặt bằng Khu Vực Thuê cho Bên A theo đúng tình trạng mà Bên A đã bàn giao cho Bên B được mô tả tại Điều 1 của Biên Bản Bàn Giao này, trừ hao mòn tự nhiên. Bất kỳ hư hại nào xảy ra đối với mặt bằng Khu Vực Thuê sẽ được Bên A yêu cầu Bên B bồi thường và/hoặc cản trở vào Tiền Đặt Cọc của Bên B.

Điều 5: Biên bản này được lập thành 02 (hai) bản, mỗi bản có (02) hai trang, mỗi bên giữ một bản, có giá trị pháp lý như nhau. Biên Bản Bàn Giao Mặt Bằng là một phần của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng và có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN NHẬN BÀN GIAO

NV trực tiếp nhận bàn giao
(Ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Duy Bình

Giám Đốc Bên Thuê
(Ký, ghi rõ họ tên & đóng dấu)



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Hồ Cao Trọng

BÊN BÀN GIAO

NV trực tiếp bàn giao
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ng. Trần Quý

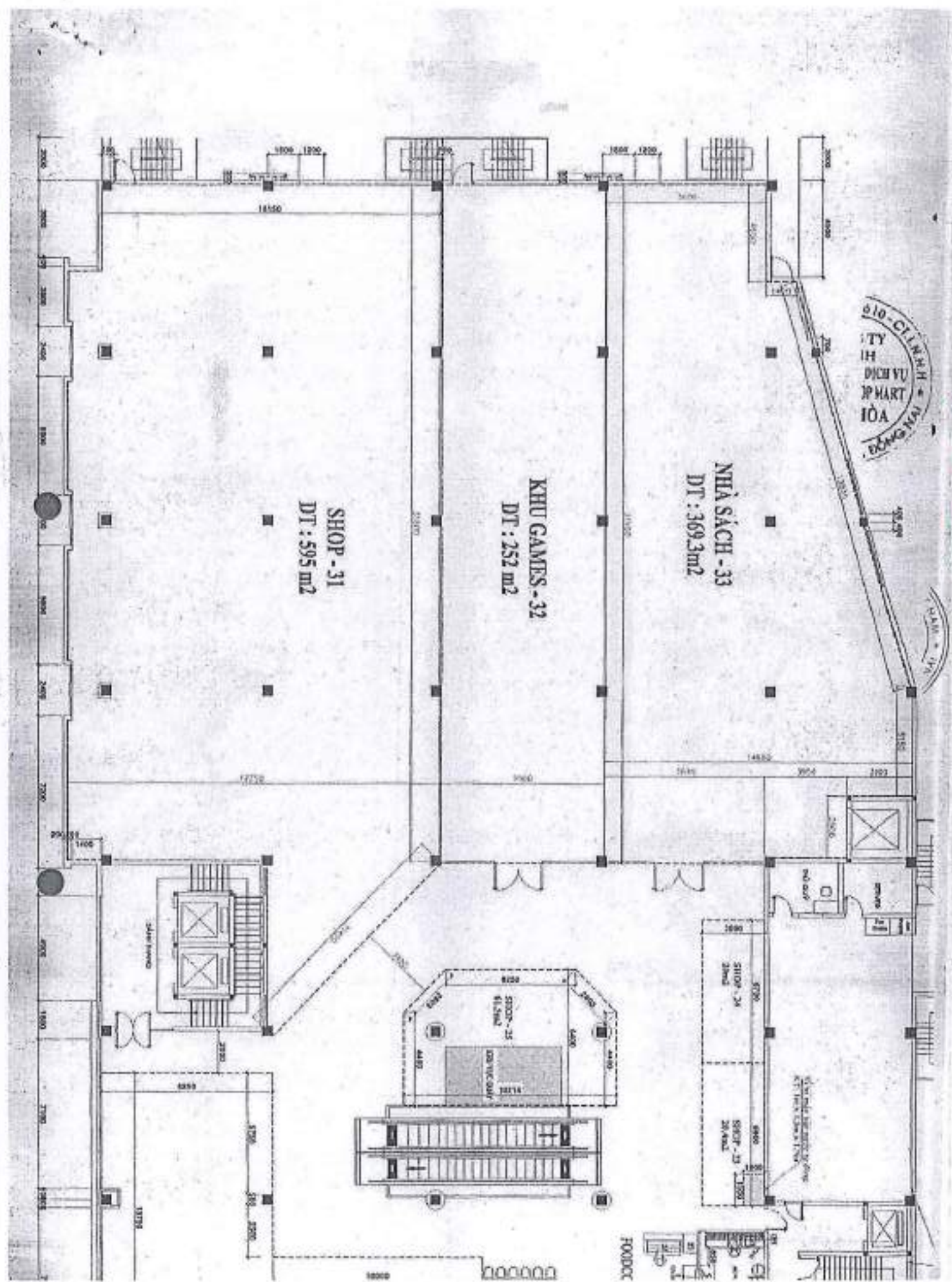
Giám Đốc Bên Cho Thuê
(Ký, ghi rõ họ tên & đóng dấu)



Vũ Diệu Huyền

Lưu ý:

1. Biên Bản Bàn Giao Mặt Bằng phải chữ ký của người trực tiếp bàn giao mặt bằng và đại diện có thẩm quyền (người đứng tên ký Hợp Đồng) của cả hai bên.
2. Tất cả các hình chụp hiện trạng phải được ký xác nhận của đại diện bên nhận bàn giao và đại diện bên bàn giao, hình chụp được đính kèm cùng với Biên Bản Bàn Giao Mặt Bằng. Biên Bản này phải được lưu trữ như là một phần không tách rời của Hợp Đồng.





Mẫu: TMS-Retail

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUẾ SÀN THƯƠNG MẠI

Trung tâm thương mại: BigC Đồng Nai

Người được điều tra: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quốc tế BigC Đồng Nai

- Nguồn thông tin: Công văn đính kèm

Các thông tin về trung tâm thương mại:

- Địa chỉ: 833 Xa lộ Hà Nội, phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Vị trí: Mặt tiền đường Xa lộ Hà Nội (Đoạn từ vòng xoay Tam Hiệp đến ranh tỉnh Đồng Nai);
- Loại hình hoạt động: Siêu thị;
- Đơn vị vận hành: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quốc tế BigC Đồng Nai;
- Hiện trạng: Trung tâm thương mại có hệ thống trang thiết bị, không gian mua sắm bình thường, siêu thị BigC chiếm diện tích lớn, cơ sở vật chất bình thường.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật: Tiếp giáp đường Xa lộ Hà Nội (Quốc lộ 1A), cách thành phố Biên Hòa khoảng 3,5km và cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 30km.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội: Khu vực xung quanh có nhiều khu công nghiệp như Biên Hòa 1 và Biên Hòa 2, tập trung đông đảo lao động, tạo nguồn khách hàng ổn định cho siêu thị.

Ngày tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Đoàn Thị Mỹ Anh

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ QUỐC TẾ BIG C ĐỒNG NAI
Số 833 Xã Lộ Hà Nội, Phường Long Bình Tân, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Số: DNI 0804-01/2025

V/v: Phản hồi CV số 716/SNNMT và
CV số 198/TB-CCTKV15-DON

Biên Hòa, ngày 8 tháng 4 năm 2025

Kính gửi: - Sở Nông nghiệp và Môi trường

-Chi cục thuế khu vực XV

Trước hết, chúng tôi xin chân thành cảm ơn Sở Nông nghiệp và Môi trường và Chi Cục thuế khu vực XV đã tin tưởng và gửi công văn số 716/SNNMT-DD ngày 24 tháng 3 năm 2025 V/v: phối hợp hỗ trợ cung cấp thông tin để xây dựng phương án giá đất cho dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa và công văn số 198/TB-CCTKV15 – DON ngày 02 tháng 4 năm 2025 về việc cung cấp thông tin đơn giá thuê mặt bằng

Tuy nhiên, do tính bảo mật thông tin khách hàng, chúng tôi không thể cung cấp các hợp đồng thuê mặt bằng như yêu cầu. Thay vào đó, chúng tôi xin cung cấp giá thuê trung bình tại các tầng thuộc trung tâm thương mại Big C Đồng Nai tại thời điểm tháng 12/2024 như sau:

- Giá thuê trung bình: 376.000vnđ/m²

Chúng tôi hy vọng thông tin này sẽ hỗ trợ quý Sở trong việc xây dựng phương án giá đất cho dự án. Nếu cần thêm thông tin hoặc có bất kỳ thắc mắc nào, xin vui lòng liên hệ với chúng tôi qua địa chỉ email hoặc số điện thoại dưới đây :

Nguyễn Thị Thu Huyền – Quản lý vận hành TTTM

Điện thoại: 0972.282.232, Email : Huyen.ThiThu.Nguyen01@vn.centralretail.com

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu

Đại diện Công ty TNHH thương mại dịch vụ quốc tế Big C Đồng Nai





Mẫu: TMS-Retail

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ SẢN THƯƠNG MẠI

Trung tâm thương mại: Vincom Plaza Biên Hòa

- Nguồn thông tin: Công văn đính kèm;

Các thông tin về trung tâm thương mại:

- Địa chỉ: 1096 đường Phạm Văn Thuận, phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Vị trí: Mặt tiền đường Phạm Văn Thuận;
- Loại hình hoạt động: Trung tâm thương mại;
- Đơn vị vận hành: Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail – Chi nhánh tỉnh Đồng Nai;
- Hiện trạng: Trung tâm thương mại có hệ thống trang thiết bị, không gian mua sắm và cơ sở vật chất hiện đại;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật: Tiếp giáp đường Quốc lộ 15, nằm tại trung tâm thành phố Biên Hòa và cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 35km.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội: Vincom Plaza Biên Hòa nằm trong khu vực phát triển năng động của Tp. Biên Hòa, gần các khu công nghiệp lớn như Amata và Biên Hòa 1.

Ngày tháng ... năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Bắc

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực XV – Tỉnh Đồng Nai

Đơn vị chúng tôi là: CHI NHÁNH TẠI TỈNH ĐỒNG NAI - CÔNG TY TNHH VẬN HÀNH VINCOM RETAIL (Sau đây gọi là "Chi nhánh" hoặc "Chúng tôi")

Địa chỉ: Số 1096, Đường Phạm Văn Thuận, KP 2, Phường Tân Mai, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai

Mã số thuế: 0106250673-026

Lời đầu tiên, chúng tôi xin gửi lời chào trân trọng và cảm ơn sự hỗ trợ, hướng dẫn từ Quý Cơ quan trong thời gian qua.

Liên quan đến yêu cầu của Cơ quan Thuế về việc cung cấp hợp đồng cho thuê gian hàng tại Trung tâm thương mại Vincom Plaza Biên Hòa, Chi nhánh xin được phản hồi như sau:

Ngày 13/3/2025, Chi nhánh nhận được yêu cầu của Chi cục thuế Khu vực XV về việc cung cấp hợp đồng cho thuê mặt bằng tại Trung tâm thương mại Vincom Plaza Biên Hòa. Trong cùng ngày, Chi nhánh đã giải trình với Cơ quan Thuế rằng, do các hợp đồng thuê có chứa thông tin chi tiết liên quan đến khách hàng thuê, và theo các điều khoản bảo mật đã ký kết, Chi nhánh buộc phải làm việc với khách thuê và nhận được sự đồng ý từ khách thuê trước khi cung cấp hợp đồng cho bên thứ ba. Cũng tại thời điểm đó, Chi nhánh cũng đã đề xuất thay thế cung cấp hợp đồng thuê bằng việc cung cấp bảng kê hàng hóa, dịch vụ bán ra – trong đó có thể hiện rõ các khoản doanh thu từ hoạt động cho thuê mặt bằng.

Ngày 1/4/2025, Chi nhánh tiếp tục nhận được Thông báo số 77/TB-CCTKV.XV-DON yêu cầu Chi nhánh cung cấp đơn giá cho thuê mặt bằng hoặc hợp đồng cho thuê mặt bằng tại Trung tâm thương mại Vincom Plaza Biên Hòa. Do Chi nhánh không thể thực hiện đàm phán với khách thuê về việc cung cấp hợp đồng cho thuê mặt bằng chi tiết, để đáp ứng yêu cầu của Cơ quan Thuế trong phạm vi cho phép, Công ty xin được cung cấp đơn giá cho thuê mặt bằng tại Trung tâm thương mại VCP Biên Hòa là: 410.209 đồng/m² (chưa bao gồm thuế GTGT).



Chúng tôi cam kết cung cấp thêm các tài liệu liên quan khác trong phạm vi cho phép khi có yêu cầu từ Cơ quan Thuế.

Trân trọng cảm ơn Quý Cơ quan!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: KT

CHI NHÁNH TẠI TỈNH ĐỒNG NAI -
CÔNG TY TNHH VẠN HẠNH VINCOM RETAIL



KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Lan Hương



PHỤ LỤC 4: PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT TÍNH GỘP GIAI ĐOẠN THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 39/2025/QĐ-UBND NGÀY 30/06/2025 TẠI THỜI ĐIỂM ĐÌNH GIÃ ĐẤT THÁNG 04/2025

BẢNG PL4.1: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUẾ VÀ BÁN									
Năm niên lịch		Năm dự án	Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng			Tiến độ khai thác		
Bắt đầu	Kết thúc			HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTMT – GD1	Khu TTMT – GD2	Khu TTMT – GD1	Khu TTMT – GD2
15/04/2025	15/04/2026	1	12	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	-	-
16/04/2026	16/04/2027	2	12	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	-	-
17/04/2027	16/04/2028	3	12	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	-	-
17/04/2028	17/04/2029	4	12	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	-	-
18/04/2029	18/04/2030	5	12	-	-	-	-	45,00%	45,00%
19/04/2030	19/04/2031	6	12	-	-	-	-	55,00%	55,00%
20/04/2031	19/04/2032	7	12	-	-	-	-	65,00%	65,00%
20/04/2032	20/04/2033	8	12	-	-	-	-	75,00%	75,00%
21/04/2033	21/04/2034	9	12	-	-	-	-	80,00%	80,00%
22/04/2034	22/04/2035	10	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
23/04/2035	22/04/2036	11	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
23/04/2036	23/04/2037	12	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
24/04/2037	24/04/2038	13	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
25/04/2038	25/04/2039	14	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
26/04/2039	25/04/2040	15	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
26/04/2040	26/04/2041	16	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
27/04/2041	27/04/2042	17	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
28/04/2042	28/04/2043	18	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
29/04/2043	28/04/2044	19	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
29/04/2044	29/04/2045	20	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
30/04/2045	30/04/2046	21	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
01/05/2046	01/05/2047	22	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
02/05/2047	01/05/2048	23	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%
02/05/2048	02/05/2049	24	12	-	-	-	-	85,00%	85,00%

BẢNG PL4.1: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUÊ VÀ BÁN

Năm niên lịch		Năm dự án	Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng			Tiến độ khai thác	
Bắt đầu	Kết thúc			HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD2
03/05/2049	03/05/2050	25	12	-	-	-	-	85,00%
04/05/2050	04/05/2051	26	12	-	-	-	-	85,00%
05/05/2051	04/05/2052	27	12	-	-	-	-	85,00%
05/05/2052	05/05/2053	28	12	-	-	-	-	85,00%
06/05/2053	06/05/2054	29	12	-	-	-	-	85,00%
07/05/2054	07/05/2055	30	12	-	-	-	-	85,00%
08/05/2055	07/05/2056	31	12	-	-	-	-	85,00%
08/05/2056	08/05/2057	32	12	-	-	-	-	85,00%
09/05/2057	09/05/2058	33	12	-	-	-	-	85,00%
10/05/2058	10/05/2059	34	12	-	-	-	-	85,00%
11/05/2059	10/05/2060	35	12	-	-	-	-	85,00%
11/05/2060	11/05/2061	36	12	-	-	-	-	85,00%
12/05/2061	12/05/2062	37	12	-	-	-	-	85,00%
13/05/2062	13/05/2063	38	12	-	-	-	-	85,00%
14/05/2063	13/05/2064	39	12	-	-	-	-	85,00%
14/05/2064	14/05/2065	40	12	-	-	-	-	85,00%
15/05/2065	15/05/2066	41	12	-	-	-	-	85,00%
16/05/2066	16/05/2067	42	12	-	-	-	-	85,00%
17/05/2067	16/05/2068	43	12	-	-	-	-	85,00%
17/05/2068	17/05/2069	44	12	-	-	-	-	85,00%
18/05/2069	18/05/2070	45	12	-	-	-	-	85,00%
19/05/2070	19/05/2071	46	12	-	-	-	-	85,00%
20/05/2071	19/05/2072	47	12	-	-	-	-	85,00%
20/05/2072	20/05/2073	48	12	-	-	-	-	85,00%
21/05/2073	10/08/2073	49	3	-	-	-	-	85,00%

BẢNG PL4.2: DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH

Năm tiến độ	Doanh thu khai thác TTTM (đồng)	Tổng doanh thu phát triển giá định (đồng)
1	-	-
2	-	-
3	-	-
4	-	-
5	199.851.876.712	199.851.876.712
6	254.904.194.874	254.904.194.874
7	314.373.713.895	314.373.713.895
8	378.540.811.171	378.540.811.171
9	421.366.503.098	421.366.503.098
10	467.205.043.898	467.205.043.898
11	487.557.788.769	487.557.788.769
12	508.797.155.540	508.797.155.540
13	530.961.767.916	530.961.767.916
14	554.091.932.155	554.091.932.155
15	578.229.710.369	578.229.710.369
16	603.418.997.012	603.418.997.012
17	629.705.598.702	629.705.598.702
18	657.137.317.519	657.137.317.519
19	685.764.037.935	685.764.037.935
20	715.637.817.528	715.637.817.528
21	746.812.981.645	746.812.981.645
22	779.346.222.201	779.346.222.201
23	813.296.700.762	813.296.700.762
24	848.726.156.140	848.726.156.140
25	885.699.016.658	885.699.016.658
26	924.282.517.315	924.282.517.315

BẢNG PL4.2: DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH

Năm tiến độ	Doanh thu khai thác TTTM (đồng)	Tổng doanh thu phát triển giá đình (đồng)
27	964.546.822.055	964.546.822.055
28	1.006.565.151.356	1.006.565.151.356
29	1.050.413.915.382	1.050.413.915.382
30	1.096.172.852.936	1.096.172.852.936
31	1.143.925.176.464	1.143.925.176.464
32	1.193.757.723.377	1.193.757.723.377
33	1.245.761.113.963	1.245.761.113.963
34	1.300.029.916.182	1.300.029.916.182
35	1.356.662.817.633	1.356.662.817.633
36	1.415.762.805.024	1.415.762.805.024
37	1.477.437.351.446	1.477.437.351.446
38	1.541.798.611.816	1.541.798.611.816
39	1.608.963.626.832	1.608.963.626.832
40	1.679.054.535.805	1.679.054.535.805
41	1.752.198.798.775	1.752.198.798.775
42	1.828.529.428.293	1.828.529.428.293
43	1.908.185.231.305	1.908.185.231.305
44	1.991.311.061.573	1.991.311.061.573
45	2.078.058.083.088	2.078.058.083.088
46	2.168.584.044.964	2.168.584.044.964
47	2.263.053.568.302	2.263.053.568.302
48	2.361.638.445.556	2.361.638.445.556
49	616.129.488.233	616.129.488.233
TỔNG CỘNG	48.034.248.432.172	48.034.248.432.172

Đơn vị tính: đồng

BẢNG PL.4.3: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH						
Năm tiến độ	Hệ tầng kỹ thuật		Trung tâm thương mại		Chi phí hoạt động	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH (chưa bao gồm LNNĐT)
	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá	
1	20.355.763.039	4.604.279.735	632.385.242.190	157.796.294.735	23.105.638.397	838.961.669.238
2	20.355.763.039	4.604.279.735	632.385.242.190	157.796.294.735	47.065.494.037	863.651.051.988
3	13.570.508.692	3.069.519.823	421.590.161.460	105.197.529.823	47.920.274.882	592.827.635.649
4	13.570.508.692	3.069.519.823	421.590.161.460	105.197.529.823	65.074.910.446	610.510.504.746
5	-	-	-	-	-	25.980.743.973
6	-	-	-	-	-	33.137.545.334
7	-	-	-	-	-	40.868.582.806
8	-	-	-	-	-	49.210.305.452
9	-	-	-	-	-	54.777.645.403
10	-	-	-	-	-	60.736.655.707
11	-	-	-	-	-	63.382.512.540
12	-	-	-	-	-	66.143.630.220
13	-	-	-	-	-	69.025.029.829
14	-	-	-	-	-	72.031.951.180
15	-	-	-	-	-	75.169.862.348
16	-	-	-	-	-	78.444.469.612
17	-	-	-	-	-	81.861.727.831
18	-	-	-	-	-	85.427.851.278
19	-	-	-	-	-	89.149.324.932
20	-	-	-	-	-	93.032.916.279
21	-	-	-	-	-	97.085.687.614
22	-	-	-	-	-	101.315.008.886
23	-	-	-	-	-	105.728.571.099
24	-	-	-	-	-	110.334.400.298
25	-	-	-	-	-	115.140.872.165
26	-	-	-	-	-	120.156.727.251

BẢNG PL4.3: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH

Năm tiền độ	Hạ tầng kỹ thuật		Trung tâm thương mại			Chi phí hoạt động	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIA ĐÌNH (chưa bao gồm LNNĐT)
	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá		
27	-	-	-	-	-	125.391.088,867	125.391.088,867
28	-	-	-	-	-	130.853.469,676	130.853.469,676
29	-	-	-	-	-	136.553.809,000	136.553.809,000
30	-	-	-	-	-	142.502.470,882	142.502.470,882
31	-	-	-	-	-	148.710.272,940	148.710.272,940
32	-	-	-	-	-	155.186.504,039	155.186.504,039
33	-	-	-	-	-	161.948.944,815	161.948.944,815
34	-	-	-	-	-	169.003.889,104	169.003.889,104
35	-	-	-	-	-	176.366.166,292	176.366.166,292
36	-	-	-	-	-	184.049.164,553	184.049.164,553
37	-	-	-	-	-	192.066.855,688	192.066.855,688
38	-	-	-	-	-	200.433.819,536	200.433.819,536
39	-	-	-	-	-	209.165.271,488	209.165.271,488
40	-	-	-	-	-	218.277.089,655	218.277.089,655
41	-	-	-	-	-	227.785,843,841	227.785,843,841
42	-	-	-	-	-	237.708.825,678	237.708.825,678
43	-	-	-	-	-	248.064.080,070	248.064.080,070
44	-	-	-	-	-	258.870.438,004	258.870.438,004
45	-	-	-	-	-	270.147.550,801	270.147.550,801
46	-	-	-	-	-	281.915.925,845	281.915.925,845
47	-	-	-	-	-	294.196.963,879	294.196.963,879
48	-	-	-	-	-	307.012.997,922	307.012.997,922
49	-	-	-	-	-	80.096.833,470	80.096.833,470
TỔNG	67.852.543,462	15.347.599,116	2.107.950.807,299	525.987.649,116	183.156.317,762	6.244.452.296,182	9.150.403.157,804

Đơn vị tính: đồng

BẢNG PL4.4: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT						
Năm tiến độ	Tổng doanh thu phát triển giá đất	Tổng chi phí phát triển giá đất (chưa bao gồm CPLV, LNNDT)	Chi phí lãi vay. Lợi nhuận Nhà đầu tư 15% (tổng CPXD và CPBH)		Hệ số chiết khấu	Giá trị thừa đất
			(3)	(4)		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = [(1) - (2) - (3)]/(1+15%)*(5)
1	-	838.961.669.238	125.844.250.386	15% VQSDĐ	0,9127	(765.720.503.115)
2	-	863.651.051.988	129.547.657.798	15% VQSDĐ	0,8330	(719.440.065.962)
3	-	592.827.635.649	88.924.145.347	15% VQSDĐ	0,7603	(450.726.312.031)
4	-	610.510.504.746	91.576.575.712	15% VQSDĐ	0,6939	(423.648.593.363)
5	199.851.876.712	25.980.743.973	3.897.111.596	15% VQSDĐ	0,6333	93.610.700.066
6	254.904.194.874	33.137.545.334	4.970.631.600	15% VQSDĐ	0,5781	108.973.876.886
7	314.373.713.895	40.868.582.806	6.130.287.421	15% VQSDĐ	0,5276	122.664.756.715
8	378.540.811.171	49.210.305.452	7.381.545.818	15% VQSDĐ	0,4815	134.807.620.032
9	421.366.503.098	54.777.645.403	8.216.646.810	15% VQSDĐ	0,4395	136.958.786.074
10	467.205.043.898	60.736.655.707	9.110.498.356	15% VQSDĐ	0,4011	138.600.746.585
11	487.557.788.769	63.382.512.540	9.507.376.881	15% VQSDĐ	0,3661	132.011.663.153
12	508.797.155.540	66.143.630.220	9.921.544.533	15% VQSDĐ	0,3341	125.735.824.935
13	530.961.767.916	69.025.029.829	10.353.754.474	15% VQSDĐ	0,3050	119.758.340.244
14	554.091.932.155	72.031.951.180	10.804.792.677	15% VQSDĐ	0,2784	114.065.025.345
15	578.229.710.369	75.169.862.348	11.275.479.352	15% VQSDĐ	0,2541	108.642.370.799
16	603.418.997.012	78.444.469.612	11.766.670.442	15% VQSDĐ	0,2319	103.477.509.403
17	629.705.598.702	81.861.727.831	12.279.259.175	15% VQSDĐ	0,2116	98.558.185.665
18	657.137.317.519	85.427.851.278	12.814.177.692	15% VQSDĐ	0,1932	93.872.726.718

BẢNG PL4.4: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Năm tiến độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNDT)	Chi phí lãi vay. Lợi nhuận Nhà đầu tư		Hệ số chiết khấu	Giá trị thừa đất
			15% (tổng CPXD và CPBH)	15% Giá trị QSDĐ		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = [(1) - (2) - (3)]/(1+15%)*(5)
19	685.764.037.935	89.149.324.932	13.372.398.740	15% VQSDĐ	0,1763	89.410.014.622
20	715.637.817.528	93.032.916.279	13.954.937.442	15% VQSDĐ	0,1609	85.159.459.986
21	746.812.981.645	97.085.687.614	14.562.853.142	15% VQSDĐ	0,1469	81.110.976.838
22	779.346.222.201	101.315.008.886	15.197.251.333	15% VQSDĐ	0,1340	77.254.958.694
23	813.296.700.762	105.728.571.099	15.859.285.665	15% VQSDĐ	0,1223	73.582.255.762
24	848.726.156.140	110.334.400.298	16.550.160.045	15% VQSDĐ	0,1117	70.084.153.232
25	885.699.016.658	115.140.872.165	17.271.130.825	15% VQSDĐ	0,1019	66.752.350.595
26	924.282.517.315	120.156.727.251	18.023.509.088	15% VQSDĐ	0,0930	63.578.941.951
27	964.546.822.055	125.391.086.867	18.808.663.030	15% VQSDĐ	0,0849	60.556.397.243
28	1.006.565.151.356	130.853.469.676	19.628.020.451	15% VQSDĐ	0,0775	57.677.544.397
29	1.050.413.915.382	136.553.809.000	20.483.071.350	15% VQSDĐ	0,0707	54.935.552.298
30	1.096.172.852.936	142.502.470.882	21.375.370.632	15% VQSDĐ	0,0645	52.323.914.580
31	1.143.925.176.464	148.710.272.940	22.306.540.941	15% VQSDĐ	0,0589	49.836.434.194
32	1.193.757.723.377	155.188.504.039	23.278.275.606	15% VQSDĐ	0,0538	47.467.208.696
33	1.245.761.113.963	161.948.944.815	24.292.341.722	15% VQSDĐ	0,0491	45.210.616.246
34	1.300.029.916.182	169.003.889.104	25.350.583.366	15% VQSDĐ	0,0448	43.061.302.264
35	1.356.662.817.633	176.366.166.292	26.454.924.944	15% VQSDĐ	0,0409	41.014.166.731
36	1.415.762.805.024	184.049.164.653	27.607.374.698	15% VQSDĐ	0,0373	39.064.352.079
37	1.477.437.351.446	192.066.855.688	28.810.028.353	15% VQSDĐ	0,0341	37.207.231.671

BẢNG PL4.4: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

[illegible]

**PHỤ LỤC 5: PHƯƠNG ÁN ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ XÂY DỰNG THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ
816/QĐ-BXD NGÀY 22/08/2024 TẠI THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT THÁNG 12/2024**

BẢNG PL5.1: THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ				
STT	Các khoản chi phí	Số lượng	ĐVT	Ghi chú
1	CHI PHÍ ĐẦU TƯ			
1	Đầu tư cơ sở hạ tầng (Giai đoạn 1)			
-	Diện tích	74.038,95	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	732.387	đồng/m ²	Bảng PL 5.1.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	162.297	đồng/m ²	Bảng PL 5.1.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.2
2	Đầu tư cơ sở hạ tầng (Giai đoạn 2)			
-	Diện tích	26.955,05	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	732.387	đồng/m ²	Bảng PL 5.1.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	162.297	đồng/m ²	Bảng PL 5.1.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.2
3	Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại (Giai đoạn 1)			
-	Diện tích sàn	175.420,00	m ²	Bảng 1.2
-	Đơn giá chi phí xây dựng	8.836.317	đồng/m ²	Bảng PL 5.1.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	2.186.011	đồng/m ²	Bảng PL 5.1.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.2
4	Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại (Giai đoạn 2)			
-	Diện tích sàn	68.770,00	m ²	Bảng 1.2
-	Đơn giá chi phí xây dựng	8.168.333	đồng/m ²	Bảng PL 5.1.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	2.019.589	đồng/m ²	Bảng PL 5.1.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.2

PL5.1.1: THÔNG TIN VỀ SUẤT VỐN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

STT	HẠNG MỤC	SUẤT VỐN ĐẦU TƯ (đồng/m ²)	Chi phí xây dựng (đồng/ m ²)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác (đồng/m ²)	HỆ SỐ VÙNG	Trượt giá xây dựng 2024 so với 2023	Chi phí xây dựng (đồng/m ²) (- VAT)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác (đồng/m ²) (- VAT)	CHỦ THÍCH
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (2)+(3)+(4)+(5)	(7) = (3)+(4)+(5)	
1	Hạ tầng kỹ thuật	916.200	750.000	166.200	1,060	101,34%	732.387	162.297	Mục 13300.04 Bảng 58 816/QĐ-BXD 22/08/2024
2	Trung tâm thương mại (công trình đa năng)								
2.1	Trung tâm thương mại (giai đoạn 1)	-	-	-	-	-	8.836.317	2.186.011	Chi tiết tại bảng PL5B
-	Phần nổi + tầng hầm trong chỉ giới	11.069.000	8.874.000	2.195.000	1,062	101,30%	8.678.854	2.146.730	Mục 11270.02 Bảng 27 816/QĐ-BXD 22/08/2024 (Có 1 tầng hầm)
-	Phần hầm mở rộng	-	-	-	-	101,30%	10.231.358	2.534.015	Chi tiết tại bảng PL5A Mục 11270.02 Bảng 27 816/QĐ-BXD 22/08/2024 (không có tầng hầm)
2.2	Trung tâm thương mại (giai đoạn 2)	10.417.000	8.352.000	2.065.000	1,062	101,30%	8.168.333	2.019.589	

BẢNG PL5A SUẤT VỐN ĐẦU TƯ TẠNG HÀM PHÂN MỞ RỘNG

Hạng mục	Ký hiệu	Chi phí xây dựng (đồng/m ²) (-VAT)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, QLDA và chi phí khác (đồng/m ²) (-VAT)	Ghi chú
Suất vốn đầu tư tầng hầm mở rộng	S^{tr}_{hầm}	10.231.358	2.534.015	
Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm phân mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có))	N	157.628,00	157.628,00	Bảng 1.3
Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm đã được công bố	S	8.678.854	2.146.730	Bảng 2.1
Diện tích sàn xây dựng tầng nổi	N ^{nổi}	125.870,00	125.870,00	Bảng 1.3
Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm đã được công bố	S ^{nổi}	8.168.333	2.019.589	Bảng 2.1
Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi	N ^{nổi-hầm}	31.578,00	31.578,00	Bảng 1.3
Hệ số điều chỉnh tương ứng	K _{cc}	0,96	0,96	Nội suy từ Tỷ lệ N ^{tr} _{hầm} /N ^{tr} _{nổi}
Diện tích xây dựng tầng nổi	N ^{tr} _{nổi}	31.578,00	31.578,00	Bảng 1.3
Diện tích xây dựng tầng hầm	N ^{tr} _{hầm}	49.550,00	-	Bảng 1.3
Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi	N ^{tr} _{hầm} /N ^{tr} _{nổi}	1,56	-	

BẢNG PL5B SUẤT VỐN ĐẦU TƯ TRUNG BÌNH CHO VIỆC XÂY DỰNG TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI GIAI ĐOẠN 1

STT	Hạng mục	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chi phí xây dựng (đồng/m ²) (-VAT)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, QLDA và chi phí khác (đồng/m ²) (-VAT)
1	Suất vốn xây dựng Phần tầng nổi + tầng hầm trong chỉ giới	155.895	8.678.854	2.146.730
2	Suất vốn xây dựng tầng hầm mở rộng	19.525	10.231.358	2.534.015
3	Suất vốn xây dựng bình quân cho tổng khối TTTM GD1	175.420	8.836.317	2.186.011

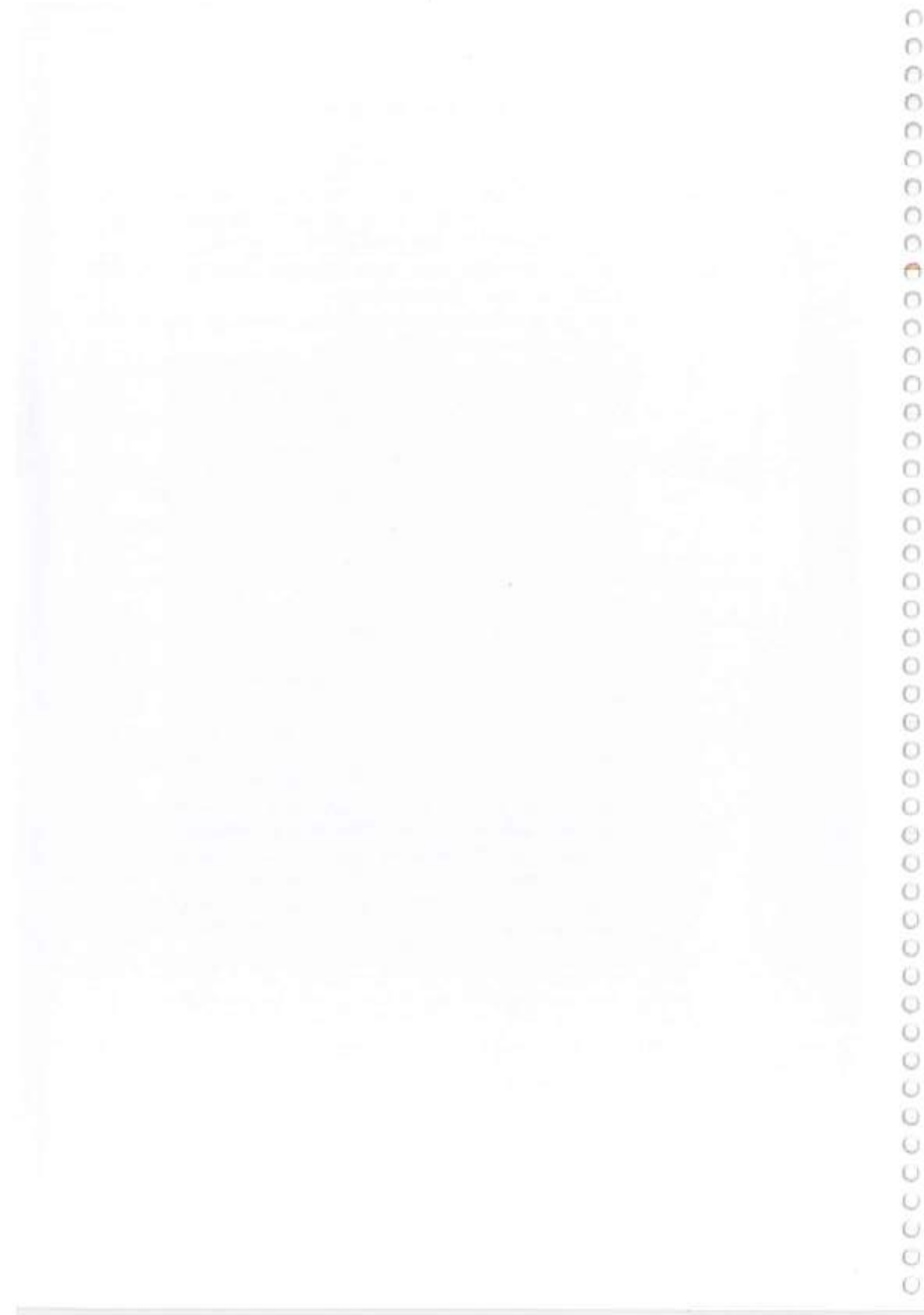
Đơn vị tính: đồng

BẢNG PL5.2: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐỊNH						
Năm tiến độ	Hạ tầng kỹ thuật			Trung tâm thương mại		
	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá
1	24.100.070.760	5.340.575.680	767.432.854	688.918.531.576	170.431.104.277	24.699.553.237
2	24.100.070.760	5.340.575.680	1.559.303.528	688.918.531.576	170.431.104.277	50.284.650.848
3	6.025.017.690	1.335.143.920	594.097.553	172.229.632.894	42.607.776.069	19.196.760.486
4	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-
10	13.161.015.403	2.916.481.013	4.845.435.355	374.490.840.886	92.591.425.578	158.133.492.940
11	6.580.507.702	1.458.240.507	2.709.412.726	187.245.420.443	46.295.712.789	88.614.742.703
12	-	-	-	-	-	-
13	-	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	-	-
15	-	-	-	-	-	-
16	-	-	-	-	-	-
17	-	-	-	-	-	-
18	-	-	-	-	-	-
19	-	-	-	-	-	-
20	-	-	-	-	-	-
21	-	-	-	-	-	-
22	-	-	-	-	-	-
23	-	-	-	-	-	-
24	-	-	-	-	-	-
25	-	-	-	-	-	-
26	-	-	-	-	-	-

BẢNG PL5.2: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH					
Năm tiến độ	Hạ tầng kỹ thuật		Trung tâm thương mại		
	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác
27	-	-	-	-	-
28	-	-	-	-	-
29	-	-	-	-	-
30	-	-	-	-	-
31	-	-	-	-	-
32	-	-	-	-	-
33	-	-	-	-	-
34	-	-	-	-	-
35	-	-	-	-	-
36	-	-	-	-	-
37	-	-	-	-	-
38	-	-	-	-	-
39	-	-	-	-	-
40	-	-	-	-	-
41	-	-	-	-	-
42	-	-	-	-	-
43	-	-	-	-	-
44	-	-	-	-	-
45	-	-	-	-	-
46	-	-	-	-	-
47	-	-	-	-	-
48	-	-	-	-	-
49	-	-	-	-	-
TỔNG	73.966.682.314	16.391.016.801	10.475.682.017	2.111.802.957.375	522.357.122.990
		100.833.381.132			2.975.089.280.577
					3.075.922.661.709

PHỤ LỤC 6: LÃI SUẤT CHO VAY

STT	Đơn vị	Văn bản
1	Sở Tài nguyên và Môi trường	Thông báo số 309/TB-STNMT ngày 06/05/2025 về việc thông tin lãi suất phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính Phủ.
2	Agribank	Công văn số 746/NHo.ĐN-PC ngày 12/04/2024 về việc cung cấp lãi suất theo Văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ. Công văn số 1493/NHo.ĐN-PC ngày 07/08/2024 về việc cung cấp lãi suất theo Văn bản số 7025/STNMT-ĐĐ. Công văn số 354/NHo.ĐN-PC ngày 06/03/2025 về việc báo cáo cung cấp lãi suất theo Văn bản số 1771/STNMT-ĐĐ. Công văn số 747/NHo.ĐN-PC ngày 29/04/2025 về việc cung cấp lãi suất theo Văn bản số 2220/STNMT-ĐĐ.
3	BIDV	Bảng thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân từ năm 2014-2024 ngày 17/01/2025. Bảng thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân Quý 1/2025 ngày 26/04/2025.
4	Vietcombank	Công văn số 658/VCB.DON-KT ngày 09/08/2024 về việc phúc đáp CV số 7025/STNMT-DD. Công văn số 33/VCB.DON-KT ngày 17/01/2025 về việc cung cấp thông tin. Công văn số 308/VCB.DON-KT ngày 28/04/2025 về việc cung cấp thông tin.
5	Vietinbank	Công văn số 748/TB-CNĐNA-TH ngày 12/04/2024 về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2799/STNMT-ĐĐ. Công văn số 1614/TB-CNĐNA-TH ngày 12/08/2024 về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024. Công văn số 201/TB-CNĐNA-TH ngày 24/01/2025 về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024. Công văn số 815/TB-CNĐNA-TH ngày 28/04/2025 về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2220/STNMT-ĐĐ.



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 309 /TB-SNNMT

Đồng Nai, ngày 06 tháng 5 năm 2025

THÔNG BÁO

V/v thông tin lãi suất phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ

Ngày 24/4/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 2220/SNNMT-ĐD gửi 15 tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (danh sách do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chi nhánh tỉnh Đồng Nai cung cấp tại Văn bản số 309/ĐNA-TH ngày 27/3/2024) để hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

Hiện nay, đã nhận được thông tin cung cấp lãi suất của các tổ chức tín dụng. Sở Nông nghiệp và Môi trường thông báo đến các đơn vị được biết, nghiên cứu thực hiện. Thông tin lãi suất sẽ liên tục cập nhật tại địa chỉ website:

<https://drive.google.com/drive/folders/1LSDhPYQYmvi3aUAMsFIIMD4x5LPNfhoih?usp=sharing>

Hoặc quét mã QR code:



Trân trọng,

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Sở Tài chính (Thường trực HĐQTGD);
- TT.KTTNMT;
- Các đơn vị tư vấn;
- Lưu: VT, ĐD (Vinh).

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Thắng

DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ TƯ VẤN

(Kèm theo Thông báo số 309 / TB-SNNMT ngày 06 tháng 5 năm 2025
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Nông nghiệp và Môi trường)

TT	Đơn vị tư vấn	Địa chỉ
1	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt	1026/3 đường Nguyễn Ái Quốc, P.Trảng Dài, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
2	Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng	D0.01, Dự án Khu cao ốc Hưng Phát số 928 Lê Văn Lương, Ấp 3, xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP.Hồ Chí Minh
3	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Trung Tín	F236, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai
4	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Số T06-B2 đường Nguyễn Ái Quốc, phường Quang Vinh, Biên Hòa, Đồng Nai
5	Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội	Số 236 Cao Thắng, phường 12, Quận 10, TP.Hồ Chí Minh
6	Công ty CP Thẩm định giá và Dịch vụ tài sản Toàn Cầu	Số 360 Lạc Long Quân, phường 5, Quận 11, TP.Hồ Chí Minh
7	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K	C14 Khu quy hoạch Hạnh Thông Tây, Quang Trung, phường 11, Q.Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh
8	Công ty TNHH Tư vấn và Định giá Châu Thành	30/1P ấp Đông xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh
9	Công ty Cổ phần Thẩm định giá An Phú	L4-37 OT.05-Landmark 4, Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
10	Công ty TNHH Thẩm định giá EOI - Việt Nam	35/9 đường 28, phường Cát Lái, thành phố Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh
11	Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt	Số 574 đường Trường Sa, phường 02, Quận Phú Nhuận, TP.Hồ Chí Minh
12	Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định Eximvas	360C Bến Vân Đồn, phường 1, Quận 4, TP.Hồ Chí Minh
13	Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam	359 Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh
14	Công ty TNHH Kiểm toán định giá Đại Dương	BT9 - 262 Nguyễn Huy Tưởng, quận Thanh Xuân, TP.Hà Nội
15	Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang	Số 158, phố Hoa Bằng, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP.Hà Nội
16	Công ty Cổ phần Thẩm định giá TCVALUE	Số 125/29, đường DX 006, phường Phú Mỹ, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
17	Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt	L3-12, tầng 12 lô Lucky thuộc dự án Richmond City số 207C, đường Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh
18	Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Miền Tây	Số 738 đường Nguyễn Trung Trực, Phường An Hòa, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
19	Trung tâm Kỹ thuật Tái nguyên và Môi trường Đồng Nai	Số 520, đường Đồng Khởi, phường Tân Hiệp, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 746 /NHNo.ĐN-PC

V/v cung cấp lãi suất
theo Văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ

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

Biên Hòa, ngày 12 tháng 4 năm 2024

Đ E N	SỔ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG Số: 13259 Ngày: 15/4/2024
-------------	--

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Quyết định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Agribank về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank và Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank Quy định sửa đổi, bổ sung một số điều quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Văn bản số 1760/QĐ-NHNo-PC ngày 10/9/2020 của Tổng Giám đốc Agribank ban hành Quy trình cung cấp thông tin trong hệ thống Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam;

Căn cứ Văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/4/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai v/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính Phủ;

Căn cứ Văn bản ngày 12/4/2024 của Phòng Kế hoạch và Quản lý rủi ro Agribank Chi nhánh tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai cung cấp lãi suất như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản

	Lãi suất cho vay trung hạn VNĐ (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2015	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2016	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2017	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2018	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2019	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2020	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2021	12.50	10.50	10.50	9.50	10.80
2022	9.50	9.50	11.00	13.00	10.80
2023	13.00	12.00	12.00	12.00	12.25
2024	9.50				

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân

	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7.50	7.30	7.00	6.30	7.00
2015	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2016	6.00	6.50	6.50	6.60	6.50
2017	6.80	6.60	6.60	6.60	6.60
2018	6.60	6.60	6.80	7.50	7.00
2019	7.50	7.50	7.30	7.30	7.40
2020	7.10	7.00	6.00	5.80	6.50
2021	5.80	5.80	5.70	5.70	5.70
2022	5.70	5.80	6.50	7.50	6.50
2023	8.00	7.20	6.30	5.50	6.75
2024	4.80				

Trần trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PC.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Thị Hải Hà

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 354 /NHNo.ĐN-PC

V/v Báo cáo cung cấp thông tin
theo Văn bản số 1771/STNMT-ĐĐ

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

Biên Hòa, ngày 06 tháng 3 năm 2025

Đ Ề	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số	158
tiết kiệm	Đồng Nai 06/3/2025

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường

Căn cứ Quyết định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Agribank về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank và Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank Quy định sửa đổi, bổ sung một số điều quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy trình số 3888/QTr-NHNo-PC ngày 22/11/2024 của Tổng Giám đốc Agribank ban hành Quy trình cung cấp thông tin;

Căn cứ Văn bản số 1771/STNMT-ĐĐ ngày 28/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường V/v hỗ trợ phối hợp cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai xin cung cấp thông tin lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung hạn phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay trung hạn VNĐ (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS (Đơn vị tính: %)				
		Quý III	Quý IV	Cả năm
2024		7.50	7.50	8.25

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân (Đơn vị tính: %)				
		Quý III	Quý IV	Cả năm
2024		4.70	4.70	4.73

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PC.

KT/GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Hoàng Xuân Nhật

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 747 /NHNo.ĐN-PC

V/v Báo cáo cung cấp thông tin
theo Văn bản số 2220/SNNMT-ĐĐ

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

Biên Hòa, ngày 29 tháng 4 năm 2025

Đ Ề N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số 1615 Ngày 29/4/2025

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Quyết định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Agribank về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank và Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank Quy định sửa đổi, bổ sung một số điều quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy trình số 3888/QTr-NHNo-PC ngày 22/11/2024 của Tổng Giám đốc Agribank ban hành Quy trình cung cấp thông tin;

Căn cứ Văn bản số 2220/SNNMT-ĐĐ ngày 24/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v hỗ trợ phối hợp cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai xin cung cấp thông tin lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung hạn phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

	Lãi suất cho vay trung hạn VNĐ (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS (Đơn vị tính: %)
	Quý I 2025
2025	7.5%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân (Đơn vị tính: %)
	Quý I 2025
2025	4.7%

Trân trọng/.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, PC.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Thị Hải Hà

Đồng Nai, ngày 17 tháng 01 năm 2025

**BẢNG THÔNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN
VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN
TỪ NĂM 2014 - 2024**

(theo công văn 378/STNMT-DB ngày 13/01/2025 của Sở Tài Nguyên và Môi trường v/v cung cấp lãi vay trung hạn và LSTG tiết kiệm phụ)
vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ)

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi trường

Ngân hàng TMCP DT&PT Việt Nam (BIDV), chi nhánh Đồng Nai báo cáo thông kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ Quý 3 năm 2024 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân từ Quý 3 năm 2024 tại chi nhánh như sau:

1. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ năm 2014 đến 2024 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

LSCV	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VND để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
	2014	11.77	11.20	11.20	10.90
	2015	10.30	10.30	10.30	10.30
	2016	10.40	10.60	10.60	10.60
	2017	11.10	11.10	11.10	11.10
	2018	10.60	10.60	10.60	10.60
	2019	10.60	10.60	10.60	10.60
	2020	10.60	10.60	10.43	10.15
	2021	9.50	9.50	9.50	9.55
	2022	9.75	9.80	10.11	10.62
	2023	12.55	11.53	10.98	10.76
	2024	8.65	8.46	8.44	8.44

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân từ năm 2014 đến 2024:

LSTGTK		Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm	
2014	7,94	7,74	7,42	7,13	7,13	
2015	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	
2016	6,25	6,49	6,52	6,54	6,54	
2017	6,80	6,78	6,79	6,79	6,79	
2018	6,77	6,68	6,70	6,73	6,73	
2019	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	
2020	6,80	6,71	6,50	6,30	6,30	
2021	5,60	5,60	5,58	5,56	5,56	
2022	5,50	5,52	5,63	6,10	6,10	
2023	7,33	7,04	6,72	6,39	6,39	
2024	4,83	4,77	4,75	4,74	4,74	

Trần trọng báo cáo./.

KT. GIÁM ĐỐC



PHÓ GIÁM ĐỐC
Trần Văn Thanh

**BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN
VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN
QUÝ 1/2025**

(theo công văn 2220/SNNMT-ĐĐ ngày 24/04/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường v/v cung cấp lãi vay trung hạn và LSTG tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ)

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam (BIDV), chi nhánh Đồng Nai báo cáo thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) Quý 1 năm 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân Quý 1 năm 2025 tại chi nhánh như sau:

1. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ Quý 1 năm 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

LSCV	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VND để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
	Quý I
Năm	
2025	9.50

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân từ Quý 1 năm 2025:

LSTGTK	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý I
Năm	
2025	4.70

Trân trọng báo cáo./.

Đ Ế N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số 1489
	Ngày 29/4/2025



KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC
Trần Văn Thanh

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
Số: 658 /VCB.ĐON-KT
V/v phúc đáp CV số
7025/STNMT-DD

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

Biên Hòa, ngày 9 tháng 08 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG	Số 28542
	Ngày 13/8/2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 7025/STNMT-DD ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc đề nghị hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp lại thông tin mức lãi suất cho vay trung hạn và mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam từ năm 2015 đến quý I/2024 (thay thế văn bản số 257/VCB.ĐON-KT ngày 17/04/2024) và Quý II/2024 để Quý Cơ quan tham khảo như sau:

Năm	Quý	Lãi suất tiết kiệm	Lãi suất cho vay
2015	I	6,0%	9,2%
	II	6,0%	9,2%
	III	6,0%	9,2%
	IV	6,0%	9,2%
2016	I	6,5%	9,7%
	II	6,5%	9,7%
	III	6,5%	9,7%
	IV	6,5%	9,7%
2017	I	6,5%	9,7%
	II	6,5%	9,7%
	III	6,5%	9,7%
	IV	6,5%	9,7%
2018	I	6,4%	9,6%
	II	6,4%	9,6%
	III	6,6%	9,8%
	IV	6,8%	10,0%
2019	I	6,8%	10,0%
	II	6,8%	10,0%
	III	6,8%	10,0%
	IV	6,8%	10,0%
2020	I	6,6%	9,8%
	II	6,5%	9,7%

	III	6,0%	9,2%
	IV	5,6%	8,8%
2021	I	5,5%	8,7%
	II	5,5%	8,7%
	III	5,5%	8,7%
	IV	5,5%	8,7%
2022	I	5,5%	8,7%
	II	5,5%	8,7%
	III	6,4%	9,6%
	IV	7,4%	10,6%
2023	I	7,2%	10,4%
	II	6,3%	9,5%
	III	5,5%	8,7%
	IV	4,8%	8,0%
2024	I	4,8%	8,0%
	II	4,6%	7,8%

Lãi suất cho vay áp dụng với từng khách hàng cụ thể có thể khác nhau phụ thuộc kết quả thẩm định tín dụng, đánh giá hiệu quả của phương án/dự án, năng lực tài chính và khả năng trả nợ....của khách hàng.

Trân trọng.



Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KT- KTNB.

Đỗ Thị Thanh Thủy

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 33 /VCB.ĐON-KT
V/v: cung cấp thông tin

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

Biên Hòa, ngày 17 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai

Đ O N	SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
	Số: 5108 Ngày: 23/01/2025

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 378/STNMT – ĐĐ ngày 13/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường – UBND tỉnh Đồng Nai – UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin nêu trên theo Mẫu số 01 đính kèm Công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Phạm Thị Thanh Loan – Phòng Kế toán.
Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 309), ĐD 0909199799.

Trân trọng!

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Huỳnh Thị Khánh Lộc

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB



BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT
(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.		
	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	7.80%	7.80%	7.80%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.		
	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	4.60%	4.60%	4.60%



Handwritten signature

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 308/VCB.DON-KT
V/v: cung cấp thông tin

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

Biên Hòa, ngày 28 tháng 04 năm 2025

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai

Đ	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
Ế	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
N	Ngày 05/5/2025

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 2220/STNMT – ĐĐ ngày 24/04/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường – UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin nêu trên theo Mẫu số 01 đính kèm Công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Phạm Thị Thanh Loan – Phòng Kế toán.
Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 309), ĐD 0909199799.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đỗ Thị Thanh Thủy



BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.
	Quý I
2025	7.80%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

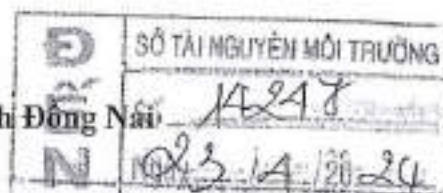
Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.
	Quý I
2025	4.60%



Handwritten signature

V/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2799/STNMT-ĐĐ

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai



Thực hiện công văn số 2799/STNMT-ĐĐ v/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn(từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của lại tiền vay VND để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính%				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	12.9	12.2	12.2	11.0	12.1
2015	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2016	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2017	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2018	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2019	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2020	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2021	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2022	11.0	11.2	11.6	13.7	11.9
2023	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0
2024	14.0				

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính%				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7.9	7.4	7.0	6.3	7.1
2015	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
2016	6.1	6.8	6.8	6.8	6.6
2017	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8
2018	6.0	6.4	6.8	6.8	6.5
2019	6.8	6.8	6.9	6.9	6.9
2020	6.8	6.7	6.0	5.8	6.3
2021	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6
2022	5.6	5.6	5.6	7.1	6.0
2023	7.3	7.0	6.0	5.3	6.4
2024	4.9				

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:

Như đề gửi

...

KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thanh Thủy

Số: 1614/TB-CNĐNA-TH
V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo
VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024

Đồng Nai, ngày 12 tháng 8 năm 2024

	SỔ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
	Số: 28663
	Ngày: 14/8/2024

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Công văn số 833/ĐNA-THKT ngày 06/08/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Tỉnh Đồng Nai v/v Thực hiện cung cấp thông tin lãi suất theo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

Căn cứ Công văn số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Căn cứ tình hình lãi suất cho vay và huy động vốn (VNĐ) tại Chi nhánh Đồng Nai.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai xin thông báo tới Quý cơ quan lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm (VNĐ) theo yêu cầu tại VB số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 như sau:

Bảng 1: Thông Lãi suất cho vay trung hạn:

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền VNĐ tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %)
Năm	Quý II
2024	14

Đây là các mức sàn lãi suất cho vay thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản kinh gửi đến Quý cơ quan để tham khảo. Việc áp dụng lãi suất cho vay cụ thể đối khách hàng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai sẽ phụ thuộc vào các yếu tố như: Uy tín khách hàng, khả năng tài chính, tài sản bảo đảm ... và các chương trình tín dụng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam trong từng thời kỳ.

Bảng 2: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm:

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (Đơn vị tính %)
Năm	Quý II
2024	4.7

Trên đây là Công văn phúc đáp văn bản 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai trân trọng thông báo đến Quý cơ quan được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TH



KT. GIÁM ĐỐC
CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ

Nguyễn Lê Xuân Phương

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 01 /TB-CNĐNA-KHDN

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo

VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Đ	SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Ề	Số/Nai 5561
N	Ngày 26/02/2025

Thực hiện công văn số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %/năm)	
Năm	Quý III	Quý IV
2024	14	14

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (Đơn vị tính %/năm)	
Năm	Quý III	Quý IV
2024	4.7	4.7

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

GIÁM ĐỐC ĐỌC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG
THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN
CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH
ĐỒNG NAI

TP. BẾN HỒA - T. ĐỒNG NAI

P. Nguyễn Pama

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 815 / TB-CNĐNA-TH

V/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2220/STNMT-ĐĐ

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

Đồng Nai, ngày 28 tháng 04 năm 2025

Đ Ế N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số 1475
	Ngày 28 / 4 / 2025

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 2220/STNMT-ĐĐ v/v cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (VietinBank Đồng Nai) kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản tại VietinBank – Đồng Nai
Năm	Quý I
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại VietinBank – Đồng Nai
	Quý I
2025	4,7%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi, ...

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

KT. GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Quang Sang

PHỤ LỤC 7: HỢP ĐỒNG MUA BÁN CHUYÊN NHƯỢNG

STT	Hạng mục
1	Công văn 1905/CCTKV15-CNTK-DON ngày 05 tháng 05 năm 2025 về việc cung cấp thông tin, kèm theo danh sách 105 sổ thuộc dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa đã ký hợp đồng chuyển nhượng với VPG
2	Tài sản so sánh 1: Thửa đất số 70, 76, 77, 78, 92, tờ bản đồ số 26, phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
3	Tài sản so sánh 2: Thửa đất số 56 và 47, tờ bản đồ số 25, phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
4	Tài sản so sánh 3: Thửa đất số 36 và 62, tờ bản đồ số 26, phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.



**CỤC THUẾ
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC XV**

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

Số: 1905 /CCTKV15-CNTK-DON

Đồng Nai, ngày 05 tháng 5 năm 2025

V/v: Cung cấp thông tin.

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp dữ liệu cho Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai phục vụ công tác định giá đất cụ thể của Trung tâm Thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Chi cục Thuế khu vực XV-Bộ phận một cửa tại Đồng Nai cung cấp danh sách hợp đồng, dữ liệu giá chuyển nhượng các thửa đất của dự án Trung tâm Thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (Đính kèm file danh sách).

Chi cục Thuế khu vực XV-Bộ phận một cửa tại Đồng Nai gửi sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai tham khảo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chi Cục trưởng;
- Lãnh đạo Chi Cục;
- Lưu: VT,CNTK(Tiến,3b)

**KT. CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG**

Đức Anh

DANH SÁCH CÁC SỐ THUỐC

[illegible]

Tài sản so sánh 1: Thửa đất số 70, 76, 77, 78, 92, tờ bản đồ số 26, phường Hiệp Hòa, TP.
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.



Mẫu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Tên người được điều tra: Công Nguyễn Văn Hùng
- Địa chỉ⁽¹⁾: Ph. Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: tháng 06/2024
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 8.000.000.000 đồng/bất động sản;
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: đồng/m²;
- Nguồn thông tin: Liên hệ tại Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ Địa ốc

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 26; thửa đất số: 70, 71, 72; diện tích: 1.884 m²;
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai;
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:;
Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐,
tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.
- Mục đích sử dụng⁽³⁾:;
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):;
- Địa hình:;
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:;
.....;
- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):;
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:;
năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Nội dung					
Thu nhập					
Chi phí					

Xác nhận của UBND

HIỆP HÒA, ngày 19 tháng 05 năm 2025

Ngày 19 tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

UBND Phường 22, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
Đã ký và ghi rõ họ tên
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Duy Hùng

Nguyễn Hoàng Trung Kiên

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.
- ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (Sau đây gọi là Bên A)

Ông : NGUYỄN VĂN TUYẾN

Sinh năm : 1949

(Chứng minh nhân dân cũ số: 272 334 084)

Căn cước công dân số: 038 049 014 083 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 13/09/2022

Thường trú: D628h, tổ 16, khu phố 4, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Cùng vợ là bà : NGUYỄN THỊ MINH

Sinh năm : 1949

Căn cước công dân số: 038 149 017 695 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/12/2021

Thường trú: Tổ 6, khu phố 4, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (Sau đây gọi là Bên B)

Ông : NGUYỄN HOÀNG DUY

Sinh năm : 1989

Căn cước công dân số: 075 089 005 534 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 01/09/2021

Thường trú: 99/5, khu phố 7, phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

01. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất tại địa chỉ: xã Hiệp Hòa (nay là phường Hiệp Hòa), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai căn cứ theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CD 052831 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/03/2016 (đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 13/04/2016), cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 70

- Tờ bản đồ số : 26

- Địa chỉ: xã Hiệp Hòa (nay là phường Hiệp Hòa), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích: 1095,9m² (bằng chữ: một nghìn không trăm chín mươi lăm phẩy chín mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 1095,9m², Không được cấp: 0,0m²

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại. (LƯU VT-1)

- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 18/3/2054.

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

02. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất tại địa chỉ: xã Hiệp Hòa (nay là phường Hiệp Hòa), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai căn cứ theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CD 052838 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/03/2016 (đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 13/04/2016), cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 76

(LUK VT1)

- Tờ bản đồ số : 26

- Địa chỉ: xã Hiệp Hòa (nay là phường Hiệp Hòa), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích: 34,0m² (bằng chữ: ba mươi bốn phẩy không mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 34,0m², Không được cấp: 0,0m²

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản.

- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 18/3/2054.

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

03. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất tại địa chỉ: xã Hiệp Hòa (nay là phường Hiệp Hòa), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai căn cứ theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CD 052833 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/03/2016 (đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 13/04/2016), cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 77

- Tờ bản đồ số : 26

- Địa chỉ: xã Hiệp Hòa (nay là phường Hiệp Hòa), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích: 35,6m² (bằng chữ: ba mươi lăm phẩy sáu mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 35,6m², Không được cấp: 0,0m²

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại. (LUK VT1)

- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 18/3/2054.

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

04. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất tại địa chỉ: xã Hiệp Hòa (nay là phường Hiệp Hòa), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai căn cứ theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CD 052835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/03/2016 (đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 13/04/2016), cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 78

- Tờ bản đồ số : 26

- Địa chỉ: xã Hiệp Hòa (nay là phường Hiệp Hòa), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích: 509,2m² (bằng chữ: năm trăm lẻ chín phẩy hai mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 509,2m², Không được cấp: 0,0m²

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại. (LUK VT1)

- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 18/3/2054.

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

 MK 2  

05. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất tại địa chỉ: **xã Hiệp Hòa (nay là phường Hiệp Hòa), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai** căn cứ theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số **CD 052836** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/03/2016 (đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 13/04/2016), cụ thể như sau:

- Thửa đất số : **92**

- Tờ bản đồ số : **26**

- Địa chỉ: **xã Hiệp Hòa (nay là phường Hiệp Hòa), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.**

- Diện tích: **214,1m²** (bằng chữ: hai trăm mười bốn phẩy một mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 214,1m², Không được cấp: 0,0m²

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại.

- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 18/3/2054.

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **1.500.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ năm trăm triệu đồng).

2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao các thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm sau khi Hợp đồng được công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do **Bên A** chịu trách nhiệm nộp thuế thu nhập cá nhân và **Bên B** chịu trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ theo quy định.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

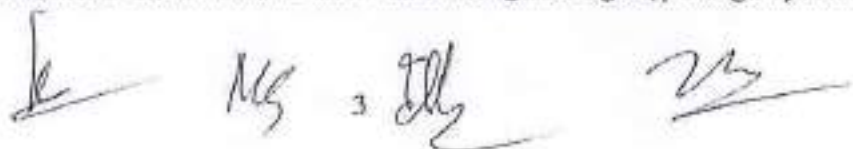
ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

I. Bên A cam đoan:

I.1. Những thông tin về nhân thân, về các thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.



1.2. Các thửa đất nêu trên thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Các thửa đất nêu trên không có tranh chấp.

b) Các quyền sử dụng đất nêu trên không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

1.6. Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là bản chính duy nhất và hoàn toàn hợp pháp. Ngoài ra không còn bất cứ giấy tờ nào khác về quyền sử dụng của các tài sản nêu trên; Bên A cam kết sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính hợp pháp các giấy tờ về nhân thân, tài sản và các văn bản khác đã xuất trình theo yêu cầu của Công chứng viên mà bên A đã xuất trình trong hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về các quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là hoàn toàn hợp pháp, tài sản không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, đủ điều kiện chuyển nhượng và bằng lòng nhận chuyển nhượng, đồng thời cam kết không khiếu nại gì Công chứng viên ký tên dưới đây vì Bên B đã tình nguyện nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên, trên cơ sở đã xem xét kỹ tình trạng thực tế của tài sản này.

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Hai bên cam kết:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp về các giấy tờ nhân thân, tài sản và các văn bản khác đã xuất trình theo yêu cầu của Công chứng viên.

- Tài sản chuyển nhượng là đối tượng của Hợp đồng có thật vào thời điểm các bên tham gia ký kết Hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

- Giá chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này là giá chuyển nhượng thực tế do hai bên tự thỏa thuận. Đồng thời hai bên đã được Công chứng viên giải thích rõ các quy định pháp luật có liên quan về thuế và xử lý vi phạm pháp luật đối với hành vi trốn thuế và gian lận thuế.

ĐIỀU 7

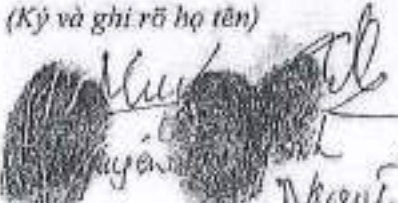
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Hợp đồng này được lập thành 08 (tám) bản chính, lưu tại Văn phòng công chứng 01 (một) bản chính.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Văn Tuấn
Chúng tôi đã đọc, hiểu rõ nội dung hợp đồng


Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và đồng ý

Nguyễn Hoàng Duy


LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 28 tháng 06 năm 2024 (ngày hai mươi tám, tháng sáu, năm hai ngàn không trăm hai mươi bốn)

Tại Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc Hiếu, địa chỉ: số 38, đường Lê Mạnh, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tôi, **Bùi Ngọc Hiếu**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông : NGUYỄN VĂN TUYẾN

Sinh năm : 1949

(Chứng minh nhân dân số: 272 334 084)

Căn cước công dân số: 038 049 014 083 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 13/09/2022

Thường trú: D628h, tổ 16, khu phố 4, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Cùng vợ là bà : NGUYỄN THỊ MINH

Sinh năm : 1949

Căn cước công dân số: 038 149 017 695 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/12/2021

Thường trú: Tổ 6, khu phố 4, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông : NGUYỄN HOÀNG DUY

Sinh năm : 1989

Căn cước công dân số: 075 089 005 534 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 01/09/2021

Thường trú: 99/5, khu phố 7, phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 08 (tám) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 (ba) tờ, 05 (năm) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 07 (bảy) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng: 7348, quyền số 09/2024TP/CC-SCC/HĐGD

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI

Tài liệu được cung cấp từ bản

Người cung cấp: *Trần Thị Thuý An*

Ngày cung cấp: 28/06/2024

TUO GIAM ĐOC

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG THÔNG TIN LƯU TRỮ



CÔNG CHỨNG VIÊN

Bùi Ngọc Hiếu

Đặng Ánh Tuyết

Tài sản so sánh 2: Thừa đất số 56 và 47, tờ bản đồ số 25, phường Hiệp Hòa, thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai



Phiếu số 62

Mẫu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Tên người được điều tra: Công ty Cổ phần TMS
- Địa chỉ⁽¹⁾: phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: tháng 02/2024
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11.250.000.000 đồng/bất động sản;
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: đồng/m²;
- Nguồn thông tin: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 25; thửa đất số: 56 năm 47; diện tích: 2.360 m²;
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:;
Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐,
tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.
- Mục đích sử dụng⁽³⁾:;
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):;
- Địa hình:;
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:;
- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):;
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:;
năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Nội dung					
Thu nhập					
Chi phí					

HIỆP HÒA

Xác nhận của UBND xã/phường/thị trấn

Đã V: 02 V: CHƯA V: đến liên hệ
lưu ý phải ĐƯỢC CHỖ TẠM hoặc xác giá đất.



Nguyễn Duy Hùng

Ngày 11 tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hoàng Thương Hiền

- Ghi chú:
- (1) Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
 - (2) Ghi rõ tên xứ đồng.
 - (3) Ghi rõ loại đất.

13

Hồ Văn Tấn được biết
cây rừng An Thái An đến
village cái
VTA: LUC, LUC

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

CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

G: (sau đây gọi là bên A):

: **LÊ THỊ CẨM HỒNG**

: 1965

: 075 165 007 358 do Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính

về trật tự xã hội cấp ngày 12/08/2021

Thường trú: 243/A3, Tam Hòa, phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (sau đây gọi là bên B):

Ông : **BÙI QUỐC TRUNG**

Sinh năm : 1972

Căn cước công dân số : 075 072 014 669 do Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính

về trật tự xã hội cấp ngày 02/03/2022

Thường trú: 14/6, khu phố 3, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

1. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DO 211891** do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/02/2024, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 56 (LUC VTA)
- Tờ bản đồ số : 25
- Địa chỉ: Phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 2181,1m² (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm tám mươi một phẩy một mét vuông).
Trong đó: Diện tích được cấp: 2181,1m², Không được cấp: 0,0m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 01/10/2063.
- Nguồn gốc sử dụng:

Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú:

Thửa đất có 558,6m² thuộc hành lang an toàn lưới điện 110KV.

2. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DM 984802** do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/02/2024, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 47 (LUC VTA)
- Tờ bản đồ số : 25
- Địa chỉ: Phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 178,4m² (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tám phẩy bốn mét vuông).

Cam kết

Tm

- Trong đó: Diện tích được cấp: 178,4m², Không được cấp: 0,0m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước.
 - Thời hạn sử dụng: Đến ngày 01/10/2063.
 - Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú:

Thửa đất có 15,6m² thuộc hành lang an toàn lưới điện 110KV.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 1.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm triệu đồng chẵn).
2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt.
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B sau khi Văn phòng công chứng chứng nhận;
2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:
 - 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Thửa đất không có tranh chấp;
 - b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
 - 1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
 - 1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Cam đoan 2

Tư

1.6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là bản chính duy nhất và hoàn toàn hợp pháp. Ngoài ra không còn bất cứ giấy tờ nào khác về quyền sở hữu sử dụng của tài sản nêu trên; Bên A cam kết sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính hợp pháp các giấy tờ về nhân thân, tài sản và các văn bản khác đã xuất trình theo yêu cầu của Công chứng viên mà bên A đã xuất trình trong hợp đồng này;

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là hoàn toàn hợp pháp, tài sản không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện chuyển nhượng và bằng lòng nhận chuyển nhượng, đồng thời cam kết không khiếu nại gì Công chứng viên ký tên dưới đây vì Bên B đã tình nguyện nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên, trên cơ sở đã xem xét kỹ tình trạng thực tế của tài sản này;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Hai bên cam kết:

- Giá chuyển nhượng được ghi nhận tại khoản 1 Điều 2 hợp đồng này là giá chính thức do hai bên tự nguyện thỏa thuận. Giá này là cơ sở để hai bên thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định pháp luật. Trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền phát hiện có các hành vi vi phạm pháp luật về thuế và các vi phạm khác có liên quan đến giá chuyển nhượng thì hai bên phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp về các giấy tờ về nhân thân, tài sản và các văn bản khác đã xuất trình theo yêu cầu của Công chứng viên.

- Tài sản chuyển nhượng là đối tượng của hợp đồng có thật vào thời điểm các bên tham gia ký kết hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

ĐIỀU 7

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành 04 (bốn) bản chính, lưu tại Văn phòng Công chứng 01 (một) bản chính.

Bên A
(Ký và ghi rõ họ tên)


Cam Tran

Lê Thị Cẩm Hồng

Bên B
(Ký và ghi rõ họ tên)


T

Bui Quốc Trung



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 29 tháng 02 năm 2024 (ngày hai mươi chín, tháng hai, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

Tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Lan Phương, địa chỉ: ấp Vàm, xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Tôi Nguyễn Thị Lan Phương, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

Bà : LÊ THỊ CẨM HỒNG

Sinh năm : 1965

Căn cước công dân số : 075 165 007 358 do Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 12/08/2021

Thường trú: 243/A3, Tam Hòa, phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông : BÙI QUỐC TRUNG

Sinh năm : 1972

Căn cước công dân số : 075 072 014 669 do Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 02/03/2022

Thường trú: 14/6, khu phố 3, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký tên vào từng trang, điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Lan Phương, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng 196, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI

Tài liệu được cung cấp từ bản

Người cung cấp: *Trần Thị Thủy Tiên*

Ngày cung cấp: 13.1.2025

ĐÃ THU TIỀN

TUQ.GIÁM ĐỐC

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG THÔNG TIN LƯU TRỮ



Đặng Ánh Tuyết

CÔNG CHỨNG VIÊN



Nguyễn Thị Lan Phương

Tài sản so sánh 3: Thừa đất số 36 và 62, tờ bản đồ số 26, phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.



Phiếu số 13

Mẫu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Tên người được điều tra: Bà Lê Thị Liên Oanh
- Địa chỉ⁽¹⁾: p. Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: tháng 04/2023
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 9.500.000.000 đồng/bất động sản;
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: đồng/m²;
- Nguồn thông tin: khảo sát thực địa, thông tin khai thác từ người dân

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 26; thửa đất số: đất số 62; diện tích: 2.196 m²;
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:;
Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐,
tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.
- Mục đích sử dụng⁽³⁾:;
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):;
- Địa hình:;
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:;
.....;
- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):;
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:;
năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập					
Chi phí					

Xác nhận của UBND

HIỆP HÒA, THỊ XÃ

Đã vi phạm TMS có đến 5 lần
hệ nước thải để khai thác sỏi đá.



KI, CHỦ TỊCH
HỒ CHỮ TỊCH

Nguyễn Duy Hùng

Ngày 19. tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà
Nguyễn Hoàng Tường Hiền

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.
- ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tại trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai.

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (sau đây gọi là bên A)

Bà : **TU HOÀNG LAN CHÂU**
 Sinh năm : 1978
 Căn cước công dân số : 075178012720 cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
 Chứng minh nhân dân cũ : 271391606
 Cùng chồng là ông : **NGUYỄN TRUNG HIẾU**
 Sinh năm : 1976
 Căn cước công dân số : 096076016944 cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
 Cùng địa chỉ thường trú : 17A/79, KP. 2, P. Tân Mai, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (sau đây gọi là bên B)

Bà : **LÊ THỊ KIM OANH**
 Sinh năm : 1960
 Căn cước công dân số : 075160005520 cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
 Địa chỉ thường trú : 22/116, KP. 3, P. Tam Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

1. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 712429 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/7/2018, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 36 Tờ bản đồ số: 26
- Địa chỉ thửa đất: xã Hiệp Hòa (nay là phường Hiệp Hòa), TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 1440,0 m² (bằng chữ: Một nghìn bốn trăm bốn mươi phẩy không mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 1440,0 m², Không được cấp: 0,0 m²

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 09/05/2052
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 712430 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/7/2018, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 62 Tờ bản đồ số: 26
- Địa chỉ thửa đất: xã Hiệp Hòa (nay là phường Hiệp Hòa), TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 890,0 m² (bằng chữ: Tám trăm chín mươi phẩy không mét vuông)



Trong đó: Diện tích được cấp: 756,2 m², Không được cấp: 133,8 m²

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 09/05/2052
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 800.000.000 đồng (bằng chữ: Tám trăm triệu đồng Việt Nam).
2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng.
2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ, phí công chứng do bên nhận chuyển nhượng nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:
 - 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;
 - 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - 1.3. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này:
 - a. Thửa đất không có tranh chấp;
 - b. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
 - 1.4. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
 - 1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này.
2. Bên B cam đoan:
 - 2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

2.3. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

3. Các bên cam kết tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này có thật vào thời điểm các bên tham gia ký kết hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên ký tên dưới đây xác minh.

ĐIỀU 7

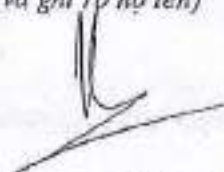
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Hợp đồng này được lập thành 05 (Năm) bản chính, có giá trị pháp lý như nhau. Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai lưu một bản chính.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Trung Hiếu


Văn phòng Công chứng Hoàng Long

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lê Thị Kim Dung



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, Ngày 24/4/2023 (ngày Hai mươi bốn tháng Bốn năm Hai nghìn không trăm hai mươi ba), Tại trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: Số 680 Nguyễn Ái Quốc, phường Hồ Nai, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tôi: Phạm Văn Cảnh công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

- ❖ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

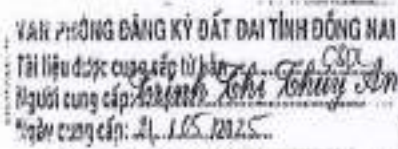
Bà : **TU HOÀNG LAN CHÂU**
Sinh năm : 1978
Căn cước công dân số : 075178012720 cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Chứng minh nhân dân cũ : 271391606
Cùng chồng là ông : **NGUYỄN TRUNG HIẾU**
Sinh năm : 1976
Căn cước công dân số : 096076016944 cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Cùng địa chỉ thường trú : 17A/79, KP. 2, P. Tân Mai, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Bà : **LÊ THỊ KIM OANH**
Sinh năm : 1960
Căn cước công dân số : 075160005520 cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Địa chỉ thường trú : 22/116, KP. 3, P. Tam Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 05 (Năm) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 04 (Bốn) bản chính; 01 (Một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng 003866, quyển số 15/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.



TUQ.GIÁM ĐỐC
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG THÔNG TIN LƯU TRỮ



Phạm Văn Cảnh

Đặng Anh Tuyết

PHỤ LỤC 8: PHÁP LÝ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

STT	Văn bản	Ngày	Nội dung
1	Quyết định	Số 1919/QĐ-UBND Ngày 10 háng 08 năm 2023	Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư.
2	Quyết định	Số 2427/QĐ-UBND Ngày 15 tháng 08 năm 2024	Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
3	Quyết định	Số 2588/QĐ-UBND Ngày 30 tháng 08 năm 2024	Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
4	Quyết định	Số 2962/QĐ-UBND Ngày 10 tháng 10 năm 2024	Về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.
5	Quyết định	Số 3099/QĐ-UBND Ngày 24 tháng 10 năm 2024	Về việc sửa đổi thông tin tên dự án tại Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.
6	Quyết định	Số 3347/QĐ-UBND Ngày 08 tháng 11 năm 2024	Về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 15/08/2024 và Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30/08/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
7	Quyết định	Số 3967/QĐ-UBND Ngày 23 tháng 12 năm 2024	Về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
8	Quyết định	Số 3968/QĐ-UBND Ngày 23 tháng 12 năm 2024	Về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
9	Thông báo	Số 58/HĐXD-QLKT Ngày 21 tháng 02 năm 2025	Về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa.

STT	Văn bản	Ngày	Nội dung
10	Công văn	Số 2502/2025 Ngày 25 tháng 02 năm 2025	Về việc cung cấp bảng thống kê tổng diện tích sàn sử dụng của dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
11	Biên vẽ	Số 892/2025 Ngày 11 tháng 04 năm 2025	Bản trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất , tỷ lệ 1/1.000.
12	Biên vẽ	Số 893/2025 Ngày 11 tháng 04 năm 2025	Bản trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất , tỷ lệ 1/1.000.
13	Công văn	Số 897/VPĐKĐĐ-KTĐC Ngày 11 tháng 04 năm 2025	Về việc thực hiện nội dung tại văn bản số 1333/STNMT-ĐĐ ngày 08/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.
14	Quyết định	Số 1176/QĐ-UBND Ngày 15 tháng 04 năm 2025	Về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
15	Quyết định	Số 1177/QĐ-UBND Ngày 15 tháng 04 năm 2025	Về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
16	Công văn	Số 15/2025/CV-VPG Ngày 17 tháng 04 năm 2025	Về việc trả lời văn bản số 1770SNNMT-ĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ định giá đất cụ thể dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa.
17	Bản vẽ		Bản vẽ mặt bằng dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
18	Danh sách		Danh sách các thửa đất cho thuê đất Danh sách các thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất.

Số: 1919/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 10 tháng 8 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Đầu tư số ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 5481-CV/TU ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tỉnh ủy về kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại kỳ họp ngày 12 tháng 7 năm 2023 về chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại phường Hiệp Hòa;

Căn cứ Tờ trình số 3748/TTr-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2023 và Tờ trình bổ sung số 9368/TTr-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa về việc đề nghị chấp thuận đề xuất danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa;

Xét Báo cáo thẩm định số 369/BC-SKHĐT ngày 17 tháng 5 năm 2023; Văn bản số 2908/SKHĐT-THQH ngày 27 tháng 6 năm 2023, Văn bản số 3469/SKHĐT-THQH ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất đối với Dự án Trung tâm

thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định.

2. Tên dự án đầu tư: Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư trung tâm thương mại theo quy hoạch để:

- Kêu gọi được Nhà đầu tư là doanh nghiệp có quan hệ hợp tác, đối tác với doanh nghiệp mang tầm cỡ quốc tế có chuỗi trung tâm thương mại đang hoạt động ở các nước trên thế giới, có công trình tại Việt Nam và cam kết có chuỗi cung ứng, tiêu thụ các sản phẩm sản xuất trong nước đạt tiêu chuẩn theo quy định của Việt Nam và nhà đầu tư.

- Đầu tư, xây dựng, vận hành trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp bao gồm: dịch vụ ăn uống, giải khát, khu vui chơi cho trẻ em (không bao gồm trò chơi điện tử có thưởng) và cho thuê các quầy, kệ bán hàng, không gian bán hàng đã được đầu tư hoàn thiện, xây dựng, lắp đặt, trang trí,... Thuê và cho thuê lại mặt bằng, nhà kho, hội trường và các hạng mục khác trong trung tâm thương mại.

- Thực hiện quyền nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền phân phối bán buôn (không lập cơ sở bán buôn) và quyền phân phối bán lẻ (không lập cơ sở bán lẻ) các hàng hóa theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật 03 tuyến đường xung quanh khu đất dự án theo quy hoạch và bàn giao cho nhà nước quản lý sử dụng sau khi hoàn thành.

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô sử dụng đất của dự án:

Tổng diện tích đất khoảng 116.635 m² (11,66ha); trong đó:

STT	Hạng mục	Diện tích đất sử dụng (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật 03 tuyến đường xung quanh (sẽ bàn giao cho nhà nước quản lý và sử dụng sau khi hoàn thành)	15.641	13,41
B	Đất xây dựng trung tâm thương mại	100.994	86,59
	Tổng cộng	116.635	100

Chi tiết các hạng mục công trình thực hiện theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.

4.2. Quy mô kiến trúc công trình trung tâm thương mại – công trình chính của dự án:

- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 244.190 m² (không bao gồm công trình phụ trợ nằm ngoài tòa nhà)

- Chiều cao công trình: Không vượt quá 60m.

- Số tầng: không vượt quá 08 tầng (không bao gồm tầng hầm)
- Số tầng hầm: 01 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa: Không vượt quá 60%
- Hệ số sử dụng đất toàn dự án: không vượt quá 03 lần

Chi tiết các hạng mục công trình thực hiện theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.

4.3. Công suất thiết kế: Dự án được thiết kế để đón khoảng 10 triệu lượt khách tham quan và mua sắm hàng năm.

5. Vốn đầu tư của dự án (bao gồm tổng mức đầu tư xây dựng và chi phí giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư): Khoảng 6.111.591.416.000 đồng (bằng chữ: Sáu nghìn một trăm mười một tỷ, năm trăm chín mươi một triệu, bốn trăm mười sáu nghìn) đồng, trong đó:

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng dự kiến 3.308.813.988.364 đồng (bao gồm: Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng). Trong đó, chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật 03 tuyến đường xung quanh dự án để bàn giao cho nhà nước quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành là 94.691.983.783 đồng.

- Chi phí sử dụng đất: 2.253.876.924.000 đồng (bao gồm: chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tiền sử dụng đất).

- Chi phí hợp lý khác: 548.900.503.636 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án:

- Vị trí: đường Đặng Văn Tron, phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Ranh giới địa lý:

- + Phía đông: Giáp đường quy hoạch.

- + Phía Đông bắc: Giáp đường quy hoạch.

- + Phía Nam: Giáp đường quy hoạch.

- + Phía Tây bắc: Giáp đường quy hoạch nối từ cầu Bửu Hòa.

- + Phía Tây: Giáp đường Đặng Văn Tron.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn 1:

- + Hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng: Quý IV năm 2024.

- + Đầu tư, xây dựng công trình Trung tâm thương mại Giai đoạn 1: Từ quý I năm 2025 đến quý I năm 2027.

- + Hoàn thành công tác nghiệm thu, đưa dự án vào hoạt động, vận hành: Từ quý II năm 2027.

- Giai đoạn 2:

+ Hoàn thành các thủ tục về đầu tư, xây dựng, khởi công xây dựng công trình Trung tâm thương mại Giai đoạn 2 (giai đoạn mở rộng sau khi lấp đầy Giai đoạn 1) trong vòng 7,5 năm kể từ ngày đưa công trình Trung tâm thương mại Giai đoạn 1 vào hoạt động. Trong đó bao gồm: thời gian lấp đầy trung tâm thương mại Giai đoạn 1 (khoảng 72% tổng quy mô sản xây dựng) khoảng 03 năm; thời gian thực hiện công tác khảo sát thiết kế, thủ tục phê duyệt về công tác thiết kế, xây dựng cho Giai đoạn 2 (khoảng 28% tổng quy mô sản xây dựng) khoảng 03 năm và thời gian xây dựng công trình Giai đoạn 2 khoảng 18 tháng.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Phương án đền bù, giải tỏa: Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án được lựa chọn theo đúng quy định của pháp luật:

a) Tuân thủ các quy định của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, các quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Phòng cháy chữa cháy và các Luật, quy định khác có liên quan.

b) Việc triển khai dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng và các Luật, quy định khác có liên quan sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư.

c) Thực hiện dự án phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và đáp ứng các điều kiện, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án đúng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

d) Thực hiện thủ tục bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình sau khi thủ tục bảo vệ môi trường của dự án được phê duyệt. Chủ đầu tư chỉ được triển khai thi công dự án sau khi hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường và các thủ tục liên quan khác đúng quy định của pháp luật.

e) Chịu trách nhiệm về nguồn vốn đầu tư dự án theo quy định của pháp luật; đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, trong đó lưu ý tiến độ góp vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án phải đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai; đảm bảo thực hiện xây dựng các hạng mục công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng. Quá trình thực hiện dự án, trường hợp có thay đổi các nội dung theo quy định tại Quyết định này, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

g) Có trách nhiệm duy tu, vận hành, bảo dưỡng hạ tầng của dự án theo các quy định của nhà nước cho đến khi bàn giao các hạng mục theo quy định pháp luật cho nhà nước.

h) Quá trình thực hiện dự án, trường hợp trong phạm vi dự án có đất do Nhà nước trực tiếp quản lý thì phần diện tích này phải thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Đồng thời, trong quá trình thực hiện dự án, nếu phát hiện vật, di vật, cổ vật có giá trị lịch sử văn hóa thì phải tuân thủ các quy định của Luật Di sản văn hóa.

i) Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư, báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật liên quan. Cung cấp các văn bản, tài liệu thông tin liên quan đến các nội dung kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật.

k) Tập trung nguồn lực ưu tiên đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật 03 tuyến đường xung quanh dự án theo quy hoạch và bàn giao cho Nhà nước quản lý sử dụng sau khi hoàn thành giai đoạn 1 của dự án.

l) Cam kết tuân thủ quy định của pháp luật trong trường hợp kết quả rà soát, hoàn thiện thủ tục về đất đai làm thay đổi Quyết định này.

m) Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư.

2. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa:

a) Là cơ quan chủ trì mời thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và các quy định khác có liên quan, trong trường hợp có 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện sơ bộ về năng lực kinh nghiệm theo quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020; các thông tin danh mục dự án có sử dụng vốn ngoài ngân sách cần lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm minh bạch theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, được sửa đổi bởi Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ; bảo đảm nhà đầu tư được lựa chọn có đủ năng lực, điều kiện để thực hiện dự án theo tiến độ đã đăng ký.

b) Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư cho toàn bộ dự án và sau khi đấu thầu lựa chọn được nhà đầu tư thì căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án để xử lý các thửa đất do nhà nước quản lý (đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất do Nhà nước trực tiếp quản lý nếu đủ điều kiện (dự án độc lập) hoặc thực hiện theo quy định pháp luật đất đai hiện hành).

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin, số liệu báo cáo tại hồ sơ dự án và các nội dung thẩm định hồ sơ dự án tại văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định của pháp luật và các tài liệu có liên quan; chịu trách nhiệm về việc xác định quy mô dự án bảo đảm phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt; bảo đảm tính chính xác của các số liệu xác định ranh giới, quy

mô dự án; bảo đảm dự án đầu tư phải phù hợp với các quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt; tiếp thu ý kiến thẩm định của các Sở, ngành.

d) Chịu trách nhiệm rà soát các quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Biên Hòa, các quy hoạch có liên quan..., và các nhu cầu cần thiết khác bảo đảm sự phù hợp của dự án với các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trong quá trình triển khai các thủ tục xây dựng tiếp theo (lập quy hoạch chi tiết 1/500, thẩm định thiết kế,...) phải tuân thủ các quy hoạch được duyệt tại khu vực đảm bảo sự đồng bộ, phù hợp của dự án với các cấp độ quy hoạch được duyệt theo quy định.

e) Chịu trách nhiệm về việc xác định quy mô dự án bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật và các quy hoạch được phê duyệt; tính chính xác các số liệu đánh giá, bảo đảm dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh, chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh. Đối với ranh thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa chịu trách nhiệm về việc đề xuất ranh dự án và các vấn đề khác liên quan đến ranh dự án (nếu có).

Điều chỉnh ra khỏi nghĩa vụ thực hiện của Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án Khu đô thị Hiệp Hòa đối với phần diện tích đầu tư xây dựng 03 tuyến đường nêu trên.

g) Tiếp tục hoàn thiện dự án theo ý kiến của các Sở, ngành liên quan tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; giải quyết mọi khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến bồi thường, hỗ trợ tái định cư của dự án, đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân và nhà đầu tư.

h) Kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật, ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh và các Sở, ngành liên quan.

i) Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường bảo đảm việc triển khai thực hiện dự án tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai và bảo vệ môi trường. Tổ chức công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với các văn bản đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt về quy mô diện tích, địa điểm và tiến độ thực hiện dự án. Đảm bảo không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng địa điểm thực hiện dự án; thực hiện nghiêm quy định của pháp luật về quốc phòng.

k) Việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo công khai, minh bạch.

l) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan rà soát tài sản công, thực hiện sắp xếp lại, xử lý tài sản công trong phạm vi thực hiện Dự án (nếu có) và cho thuê đất để thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, trong đó có các Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài

sản công và số 67/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công và quy định khác của pháp luật có liên quan, hoàn thành trước khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

m) Trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án ở giai đoạn tiếp theo, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa lưu ý đánh giá phương án san lấp phân kênh rạch, sông ngòi trong phạm vi dự án; phương án thiết kế hệ thống thu gom thoát nước mưa, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án và phân khu dân cư hiện hữu, đảm bảo việc tiêu thoát nước và tránh gây ngập úng trong khu vực; đánh giá hạ tầng giao thông của khu vực, lưu lượng xe đặc biệt là trong dịp Lễ, Tết đề xuất các phương án phù hợp, tránh gây ách tắc giao thông tại khu vực dự án,....

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện thủ tục cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đúng theo quy định của Luật Đất đai và các quy định hiện hành, trường hợp có khó khăn, vướng mắc, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết theo quy định.

Kiểm tra, xác định, đảm bảo việc nhà đầu tư đáp ứng điều kiện được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án tại thời điểm cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận duyệt chuyển mục đích sử dụng đất lúa (khoảng 5,34 ha) trước khi quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

c) Phối hợp, hướng dẫn chủ đầu tư trong việc hoàn thành hồ sơ và thực hiện quy trình thủ tục đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Chịu trách nhiệm, kiểm tra giám sát việc thực hiện các nội dung bảo vệ môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

d) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án để xử lý các thửa đất do nhà nước quản lý *(đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất do Nhà nước trực tiếp quản lý nếu đủ điều kiện (dự án độc lập) hoặc thực hiện theo quy định hiện hành)*.

e) Trường hợp, sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất có nội dung thay đổi so với Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa lập thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi tổ chức đấu thầu theo quy định.

4. Giao Sở Xây dựng:

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh hướng dẫn, giám sát chủ đầu tư thực hiện đầu tư dự án bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng,

thương mại, kinh doanh Bất động sản và quy định pháp luật có liên quan.

b) Trong quá trình triển khai các thủ tục xây dựng tiếp theo (lập quy hoạch chi tiết 1/500, thẩm định thiết kế,...), Sở Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa phải tuân thủ các quy hoạch được duyệt tại khu vực đảm bảo sự đồng bộ, phù hợp của dự án với các cấp độ quy hoạch được duyệt theo quy định.

5. Giao Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh, Sở Giao thông vận tải, Sở Công thương, Sở Tài chính theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa thực hiện các nội dung dự án bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật.

6. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

b) Xây dựng tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật, sát thực tiễn, để lựa chọn nhà đầu tư tốt nhất, phù hợp với yêu cầu phát triển của tỉnh.

c) Công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định này lên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

d) Phối hợp với các cơ quan có liên quan đánh giá sơ bộ năng lực kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả đánh giá theo quy định.

e) Phối hợp với các đơn vị có chức năng dịch thông tin Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được phê duyệt tại quyết định này sang tiếng Anh để đăng tải thông tin lên trang thông tin điện tử hoặc tờ báo bằng tiếng Anh theo quy định tại khoản 4 Điều 4 và khoản 2 Điều 5 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa đồng thời là văn bản quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

3. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Tài chính; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Công an tỉnh; Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa và chủ đầu tư được lựa chọn theo quy định chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

4. Quyết định này được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 01 (Một) bản và 09 (Chín) bản gửi các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và

Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Tài chính; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Công an tỉnh và Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa./.

Nơi nhận:

- Như khoản 4 Điều 3;
- Q. Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, các Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH**

Võ Tấn Đức

ĐỒNG

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 2427/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ Sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 87/TTr-SXD ngày 09 tháng 8 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa bàn phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa,

tỉnh Đồng Nai, tiếp giáp đường Đặng Văn Trơn (phía Tây Nam) và đường trục trung tâm thành phố - nhánh 2 đang triển khai thực hiện (phía Tây Bắc). Vị trí và ranh giới cụ thể theo Sơ đồ vị trí khu đất tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai lập ngày 05 tháng 6 năm 2023.

2. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: 116.635 m² (gồm: Phạm vi diện tích đất xây dựng trung tâm thương mại khoảng 100.994 m²; phạm vi diện tích đất xây dựng 03 tuyến đường xung quanh trung tâm thương mại khoảng 15.641 m²).

b) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Mục tiêu, tính chất, chức năng lập quy hoạch

a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/5000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Bổ sung hệ thống công trình thương mại dịch vụ, nhằm tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tỉnh Đồng Nai.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, lập dự án đầu tư và cấp giấy phép xây dựng.

- Đầu tư, xây dựng, vận hành Trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật 03 tuyến đường xung quanh trung tâm thương mại theo quy hoạch phân khu được duyệt và bàn giao cho địa phương quản lý sử dụng sau khi hoàn thành.

b) Tính chất và chức năng

Là khu Thương mại dịch vụ tổng hợp được đầu tư đồng bộ từ công trình kiến trúc đến hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khai thác tối đa về lợi thế đầu tư kinh doanh đồng thời tạo dựng bộ mặt kiến trúc đô thị khu vực trung tâm với đường nét kiến trúc hài hòa thân thiện với môi trường.

4. Nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

a) Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc khu vực nghiên cứu được định hướng với khu vực trung tâm khu đất là công trình Trung tâm thương mại với tầng cao tối đa là 08 tầng, có kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của khu vực.

- Khu vực sân bãi bố trí các chức năng cây xanh, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật phụ trợ cho hoạt động của công trình Trung tâm thương mại.

- Không gian cảnh quan:

+ Điểm nhấn về không gian cũng như kiến trúc của khu vực là công trình Trung tâm thương mại.

+ Các không gian cây xanh được bố trí phân tán để đảm bảo cảnh quan và

môi trường cho dự án.

+ Các khu vực bãi xe được kết hợp với hệ thống giao thông nội bộ một cách thuận tiện đáp ứng nhu cầu sử dụng trong quá trình hoạt động.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; khuyến khích áp dụng công nghệ mới, tiên tiến, hiện đại và thân thiện với môi trường.

- Quy hoạch san nền: Độ dốc thiết kế san nền, cao độ san nền tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt và phù hợp với địa hình hiện trạng của khu vực đảm bảo không gây ngập úng cục bộ tại khu vực khi dự án được triển khai.

- Quy hoạch hệ thống giao thông:

+ Giao thông đối ngoại: Quy hoạch các tuyến đường giao thông quanh khu đất trung tâm thương mại phải được nghiên cứu tính toán trên phạm vi tổng thể của đô thị Hiệp Hòa, tuân thủ theo quy hoạch phân khu A4 được phê duyệt nhằm đảm bảo đồng bộ và khớp nối tổng thể tuyến đường giao thông khu vực khi triển khai dự án Khu đô thị Hiệp Hòa (dự án đã có chủ trương đầu tư, đang trong giai đoạn lựa chọn nhà đầu tư) và phù hợp với các dự án đang triển khai tại khu vực (dự án xây dựng đường trục trung tâm - nhánh số 2 tiếp giáp ranh phía Tây Bắc của dự án).

+ Giao thông nội khu: Trong ranh giới khu đất trung tâm thương mại bố trí hệ thống đường nội bộ kết hợp sân bãi quanh khối nhà, đảm bảo kết nối giao thông đối ngoại và giao thông cho xe lên xuống hầm; phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy.

+ Việc đấu nối giao thông nội khu với bên ngoài cần đảm bảo nguyên tắc: Không gây ùn tắc và mất an toàn giao thông khi dự án đi vào hoạt động; bố trí vịnh đậu xe tại các vị trí lối ra vào; vị trí lối ra vào cần đảm bảo tuân thủ khoảng cách đến ngã tư đường giao thông theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải:

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước của 03 tuyến đường giao thông đối ngoại trong phạm vi dự án (thoát nước mưa, thoát nước thải) phải tuân thủ theo quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải trong phạm vi khu đất xây dựng trung tâm thương mại được bố trí độc lập nhau.

+ Nước thải phải được thu gom, xử lý đảm bảo về tiêu chuẩn môi trường thông qua hệ thống xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường.

+ Nghiên cứu đề xuất giải pháp thoát nước cho dự án dọc theo đường Đặng Văn Tron đảm bảo việc tiêu thoát nước cho dự án (dẫn ra vị trí cửa xả trên đường Đặng Văn Tron cách dự án khoảng 500 m theo quy hoạch phân khu được duyệt).

- Quy hoạch hệ thống cấp nước:

+ Đấu nối vào tuyến ống cấp nước hiện hữu của khu vực tại tuyến đường Đặng Văn Tron để cấp nước cho công trình.

+ Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí đảm bảo quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy trên phạm vi 03 tuyến đường theo quy hoạch và trong phạm vi khu đất trung tâm thương mại Hiệp Hòa.

- Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối vào hệ thống lưới điện do Điện lực Đồng Nai quản lý (do nhu cầu phụ tải của dự án là rất lớn nên phương án chi tiết theo thỏa thuận đấu nối với Điện lực Đồng Nai).

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Nguồn thông tin liên lạc cấp cho dự án được đấu nối vào mạng viễn thông của khu vực.

c) Các yêu cầu nghiên cứu khác

Trong quá trình lập đồ án lưu ý hoàn thiện đầy đủ các nội dung theo hướng dẫn của Sở Xây dựng để đảm bảo bảo tiến độ theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.

5. Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án quy hoạch

a) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$ (đồng thời đảm bảo tương ứng theo chiều cao xây dựng công trình trong bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD).

Chỉ tiêu mật độ xây dựng sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị sau khi có các bản vẽ thiết kế đô thị (xác định được chiều cao xây dựng công trình, hình khối kiến trúc và hình thức kiến trúc chủ đạo).

- Tầng cao và chiều cao:

+ Số tầng cao:

• Công trình chính: ≤ 08 tầng.

• Công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật kèm theo: ≤ 01 tầng.

+ Chiều cao công trình: ≤ 60 m (đồng thời đảm bảo tương ứng với quy định về mật độ xây dựng theo bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD).

Chỉ tiêu về chiều cao sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị sau khi có các bản vẽ thiết kế đô thị.

- Tầng ngầm: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: ≤ 3 .

- Chỉ giới xây dựng phần trên mặt đất:

+ Đối với công trình chính: ≥ 6 m đối với tầng đế; ≥ 10 m đối với tầng tháp (theo điểm b Khoản 5 Điều 1 tại Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 28/7/2021 của UBND tỉnh đối với khoảng lùi xây dựng).

+ Đối với công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật kèm theo: Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chỉ giới xây dựng phần ngầm: Tuân thủ quy định về công trình ngầm trong đồ án quy hoạch phân khu của phân khu A4 được UBND tỉnh phê duyệt bổ sung.

b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: Căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành để

xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị đảm bảo không nhỏ hơn mức tối thiểu theo đúng quy định (gồm chỉ tiêu cấp điện cho trung tâm thương mại, cấp điện giao thông, cấp điện cho bãi đỗ xe, cấp điện khu trạm sạc; chỉ tiêu cấp nước; chỉ tiêu thoát nước; chỉ tiêu chất thải; chỉ tiêu thông tin liên lạc;...).

6. Thành phần hồ sơ đồ án

Hồ sơ trình duyệt chính thức thực hiện theo quy định của Luật quy hoạch đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ, Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

7. Danh mục các hạng mục cần đầu tư xây dựng

Tuân thủ theo chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa được chấp thuận tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

8. Tổ chức thực hiện

- a) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tập đoàn Việt Phát.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Nguồn vốn của nhà đầu tư.
- c) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Nhà đầu tư lựa chọn theo quy định.
- d) Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: Theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Hòa; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Q.Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.



Võ Tấn Đức

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 2588 /QB-UBND

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

Đồng Nai, ngày 30 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ Sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 97/TTr-SXD ngày 27 tháng 8 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa bàn phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, tiếp giáp đường Đặng Văn Tron (phía Tây Nam) và đường trục trung tâm thành phố - nhánh 2 đang triển khai thực hiện (phía Tây Bắc). Vị trí và ranh giới cụ thể theo Sơ đồ vị trí khu đất tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai lập ngày 05 tháng 6 năm 2023.

2. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: 116.635 m² (phạm vi diện tích đất xây dựng trung tâm thương mại khoảng 100.994 m²; phạm vi diện tích đất xây dựng 03 tuyến đường xung quanh khoảng 15.641 m²).

b) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Mục tiêu, tính chất, chức năng lập quy hoạch

a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/5000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Bổ sung hệ thống công trình thương mại dịch vụ, nhằm tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tỉnh Đồng Nai.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, lập dự án đầu tư và cấp giấy phép xây dựng;

- Đầu tư, xây dựng, vận hành Trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật 03 tuyến đường xung quanh trung tâm thương mại theo quy hoạch phân khu được duyệt và bàn giao cho nhà nước quản lý sử dụng sau khi hoàn thành.

b) Tính chất và chức năng

Là khu thương mại dịch vụ tổng hợp được đầu tư đồng bộ từ công trình kiến trúc đến hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khai thác tối đa về lợi thế đầu tư kinh doanh đồng thời tạo dựng bộ mặt kiến trúc đô thị khu vực trung tâm với đường nét kiến trúc hài hòa thân thiện với môi trường.

4. Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án quy hoạch

a) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng gộp toàn khu: $\leq 60\%$.

+ Mật độ xây dựng công trình chính: $\leq 45\%$.

- Tầng cao và chiều cao:

+ Số tầng cao:

• Công trình chính: ≤ 08 tầng.

• Công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật kèm theo: ≤ 01 tầng.

- + Chiều cao công trình chính: ≤ 40 m.
- Tầng hầm:
- + Số tầng: 01 tầng.
- + Chiều cao: 3,0 m - 5,0 m.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 3 .
- Chỉ giới xây dựng:
- + Phần trên mặt đất:
 - Đối với công trình chính: ≥ 6 m đối với tầng đế; ≥ 10 m đối với tầng tháp.
 - Đối với công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật kèm theo: Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Phần ngầm: Trùng với chỉ giới xây dựng của các tuyến đường theo quy hoạch phân khu A4 được duyệt.

b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp điện:
- + Tiêu chuẩn cấp điện trung tâm thương mại (có điều hòa): ≥ 30 W/m².
- + Tiêu chuẩn cấp điện giao thông : ≥ 1 W/m².
- Tiêu chuẩn cấp nước:
- + Tiêu chuẩn cấp nước trung tâm thương mại : ≥ 2 lít/m² sàn.
- + Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây : $\geq 3,5$ lít/m² ngày đêm.
- + Tiêu chuẩn cấp nước rửa đường : $\geq 0,5$ lít/m² ngày/đêm.
- Tiêu chuẩn nước thải : 100% nước cấp.
- Tiêu chuẩn thải rác : 1,3 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : Theo chuyên ngành.

5. Phân khu chức năng và cơ cấu sử dụng đất

a) Phân khu chức năng: Khu vực quy hoạch có diện tích khoảng 116.635 m² được phân thành:

- Phạm vi xây dựng 03 tuyến đường xung quanh trung tâm thương mại.
- Phạm vi xây dựng Trung tâm thương mại Hiệp Hòa, gồm: Trung tâm thương mại và khu vực sân đường, sân bãi, cây xanh thảm cỏ và các công trình phụ trợ - hạ tầng kỹ thuật khác kèm theo.

b) Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 116.635 m², gồm các chức năng như sau:

- Đất thương mại, dịch vụ: khoảng 100.994 m² (đầu tư Trung tâm thương mại và khu vực sân đường, sân bãi, cây xanh thảm cỏ và các công trình phụ trợ - hạ tầng kỹ thuật khác kèm theo).

- Đất giao thông: khoảng 15.641 m² (đầu tư xây dựng 03 tuyến đường xung quanh Đất thương mại, dịch vụ để bàn giao cho nhà nước quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành).

- Bảng chi tiết cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Hạng mục	Diện tích đất sử dụng (m ²)	Ghi chú
A	Đất giao thông (đầu tư xây dựng 03 tuyến đường xung quanh Đất thương mại, dịch vụ để bàn giao cho nhà nước quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành)	15.641	Nhà đầu tư thực hiện và bàn giao cho địa phương
B	Đất thương mại, dịch vụ	100.994	
	Tổng cộng	116.635	

- Bảng thông số kỹ thuật dự kiến của khu đất xây dựng trung tâm thương mại:

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích khu đất xây dựng Trung tâm thương mại	100.994	100,0
I	Phần trên mặt đất		
1	Diện tích xây dựng công trình chính	43.320	42,9
	Công trình thương mại dịch vụ - giai đoạn 1	31.758	
	Công trình thương mại dịch vụ - giai đoạn 2	11.562	
2	Diện tích cây xanh thâm cỏ	5.050	5,0
3	Diện tích sân đường nội bộ, sân bãi, đỗ xe	50.973	50,5
	Diện tích sân đường nội bộ, sân bãi	37.133	
	Diện tích đỗ xe (có mái che và không có mái che; bao gồm bãi xe, đường giao thông trong bãi xe, sân bãi tập kết,...)	13.840	
4	Diện tích khác (lối xuống hầm, trạm kiểm soát xe ra vào, trạm năng lượng, trạm sạc, lối đi bộ)	1.651	1,6
II	Phần ngầm		
	Diện tích xây dựng tầng hầm	49.550	

Diện tích xây dựng cụ thể các hạng mục được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai các bước tiếp theo.

6. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

a) Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc khu vực nghiên cứu được định hướng với khu vực trung tâm khu đất là công trình Trung tâm thương mại với tầng cao tối đa là 08 tầng, có kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của khu vực. Công trình có vị trí tiếp giáp với đường Đặng Văn Tron là trục đường chính, có tác động đến kiến trúc cảnh quan của khu vực do đó trong

quá trình triển khai dự án cần lựa chọn được phương án kiến trúc tốt nhất theo đúng quy định nhằm mang lại hiệu quả cao cho dự án.

b) Khu vực sân bãi bố trí các chức năng cây xanh, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật phụ trợ cho hoạt động của công trình Trung tâm thương mại.

c) Không gian cảnh quan:

- Điểm nhấn về không gian cũng như kiến trúc của khu vực là công trình trung tâm thương mại.

- Các không gian cây xanh được bố trí phân tán để đảm bảo cảnh quan và môi trường cho dự án.

- Các khu vực bãi xe được kết hợp với hệ thống giao thông nội bộ một cách thuận tiện đáp ứng nhu cầu sử dụng trong quá trình hoạt động.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; khuyến khích áp dụng công nghệ mới, tiên tiến, hiện đại và thân thiện với môi trường.

a) Quy hoạch san nền

- Độ dốc thiết kế san nền, cao độ san nền tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt và phù hợp với địa hình hiện trạng của khu vực đảm bảo không gây ngập úng cục bộ tại khu vực khi dự án được triển khai.

- Cao độ nền quy hoạch (hoàn thiện) thấp nhất là + 3,0 m theo Quy hoạch phân khu được duyệt. Đoạn kết nối với đường Đặng Văn Tron (cốt nền đường hiện hữu + 2,66 m) cần vượt nối đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật cho đồng bộ.

- Quá trình triển khai các bước tiếp theo, chủ dự án phải tính toán, thể hiện rõ khối lượng, thể tích, diện tích kênh, rạch, tuyến thoát nước tự nhiên bên trong phạm vi dự án cần san lấp; đề xuất biện pháp khắc phục để bồi hoàn phần khối lượng, thể tích, diện tích đã san lấp (mở rộng, cải tạo, xây dựng kênh, mương, rạch, cống thoát nước nhân tạo) nhằm bảo đảm sự lưu thông của dòng chảy, khả năng tiêu, thoát lũ của khu vực đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về Tài nguyên nước.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch các tuyến đường giao thông quanh khu đất trung tâm thương mại phải được nghiên cứu tính toán trên phạm vi tổng thể của đô thị Hiệp Hòa, tuân thủ theo quy hoạch phân khu A4 được phê duyệt nhằm đảm bảo đồng bộ và khớp nối tổng thể tuyến đường giao thông khu vực khi triển khai dự án Khu đô thị Hiệp Hòa (dự án đã có chủ trương đầu tư, đang trong giai đoạn lựa chọn nhà đầu tư) và phù hợp với các dự án đang triển khai tại khu vực (dự án xây dựng đường trục trung tâm - nhánh số 2 tiếp giáp ranh phía Tây Bắc của dự án).

- + Đường quy hoạch 1: Lộ giới 20 m (via hè mỗi bên 5 m; mặt đường rộng 10 m).

+ Đường quy hoạch 2: Lộ giới 24 m (vía hè mỗi bên 5 m; mặt đường rộng 14 m).

+ Đường quy hoạch 3: Lộ giới 12 m (vía hè mỗi bên 2 m; mặt đường rộng 8 m).

- Giao thông nội khu: Trong ranh giới trung tâm tương mại bố trí hệ thống đường nội bộ kết hợp sân bãi quanh khối nhà, đảm bảo kết nối giao thông đối ngoại và giao thông cho xe lên xuống hầm; phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy.

- Việc đấu nối giao thông nội khu với bên ngoài cần đảm bảo nguyên tắc: không gây ùn tắc và mất an toàn giao thông khi dự án đi vào hoạt động; bố trí vịnh đậu xe tại các vị trí lối ra vào; vị trí lối ra vào cần đảm bảo tuân thủ khoảng cách đến ngã tư đường giao thông theo tiêu chuẩn hiện hành. Trong giai đoạn triển khai các bước tiếp theo, đề nghị thực hiện thỏa thuận đấu nối về mặt giao thông của dự án trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa với hệ thống hiện hữu của khu vực (lưu ý phương án tổ chức giao thông theo yêu cầu của Sở Giao thông Vận tải tại Văn bản số 4126/SGTVT-KHTC ngày 21/8/2024).

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Phạm vi trung tâm thương mại:

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng, độc lập với hệ thống thoát nước thải.

+ Hướng thoát nước: Hướng thoát nước toàn khu vực theo kiểu phân tán từ công trình chính về phía các đường tiếp giáp, dẫn ra nguồn tiếp nhận tại các hố ga của các tuyến đường gần nhất, đảm bảo tiêu thoát nước nhanh, thuận lợi; nước mưa chủ yếu thu gom, dẫn về hệ thống cống trên các tuyến đường xung quanh dự án.

- Phạm vi 03 tuyến đường giao thông:

+ Nước mưa trên bề mặt sẽ được gom về các tuyến cống D800, D1000, D1200 chạy dọc trên vỉa hè các tuyến đường.

+ Hệ thống thoát nước mưa (thoát riêng) được xây dựng mới hoàn toàn bằng cống tròn bê tông cốt thép, tách riêng với nước thải, hướng thoát nước phù hợp với địa hình tự nhiên và quy hoạch phân khu được duyệt.

- Nước mưa được thu gom và thoát ra hệ thống cống thoát nước của tuyến đường Đặng Văn Tron và một phần được thu gom thoát về nhánh rạch Vàm Ông Ấng hiện hữu.

d) Quy hoạch thoát nước thải và bảo vệ môi trường

- Trong phạm vi khu đất trung tâm thương mại:

+ Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới thoát nước thải đảm bảo chức năng thu gom nước thải trong khu đất đưa về hệ thống xử lý trước khi đấu nối vào vị trí hố ga thoát nước các tuyến đường xung quanh.

+ Đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung cho dự án (trong khi trạm xử lý nước thải theo quy hoạch phân khu chưa được đầu tư) với tổng công suất dự kiến khoảng 1.700 m³/ngày đêm (giai đoạn 1: 1.400 m³/ngày đêm; giai đoạn 2: 300 m³/ngày đêm).

+ Toàn bộ nước thải dự án sẽ được thu gom và đưa về hệ thống xử lý để xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trong QCVN 14:2008/BTNMT trước khi đầu nối vào hồ ga thoát nước của tuyến đường số 1, sau đó thoát ra hệ thống cống thoát nước mưa trên đường Đặng Văn Tron (đầu tư trong thời gian tới đồng bộ với thời điểm dự án đi vào hoạt động).

+ Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trong dự án với tiêu chuẩn là 1,3 kg/người/ngày đêm; rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom hàng ngày, tập kết tại trạm thu gom rác tập trung của dự án và được xe vận chuyển về các khu xử lý rác tập trung để xử lý.

+ Bảo vệ môi trường: Thực hiện thủ tục liên quan việc xả thải theo quy định trước khi xả ra môi trường.

- Phạm vi 03 tuyến đường giao thông: Tại 03 tuyến đường giao thông xung quanh dự án sẽ bố trí hệ thống cống, hồ ga thoát nước thải, có hướng tuyến theo quy hoạch phân khu 1/5000 được phê duyệt. Hệ thống cống thoát nước thải sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố khi hệ thống này và trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực được triển khai thực tế.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước: 2.000 m³/ngày.

- Trong phạm vi trung tâm thương mại:

+ Nguồn nước cấp cho khu đất trung tâm thương mại dự kiến được lấy từ tuyến ống chuyển tải chính trên đường Đặng Văn Tron có đường kính D300mm.

+ Nhu cầu dùng nước trong dự án bao gồm nước phục vụ sinh hoạt - dịch vụ, nước công cộng, nước tưới cây rửa đường và nước cho phòng cháy chữa cháy. Mạng lưới cấp nước trong phạm vi khu đất được thể hiện cụ thể ở giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi. Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy phải được cơ quan chuyên ngành về phòng cháy chữa cháy thẩm duyệt ở các bước tiếp theo theo đúng quy định.

- Phạm vi 03 tuyến đường giao thông:

+ Trên vỉa hè các tuyến đường giao thông xung quanh bố trí đường ống cấp và các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình không vượt quá 150 m/trụ, để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

+ Nguồn nước cấp các tuyến đường xung quanh được tách riêng biệt với đường cấp nước cho trung tâm thương mại, nguồn cấp nước lấy từ tuyến ống chuyển tải chính trên đường Đặng Văn Tron có đường kính D300mm.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

- Trong phạm vi trung tâm thương mại:

+ Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối vào hệ thống lưới điện do Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai quản lý (do nhu cầu phụ tải của dự án là rất lớn nên phương án chi tiết theo thỏa thuận đấu nối với Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai).

+ Tổng nhu cầu sử dụng điện dự kiến là 25 MVA (Giai đoạn 1: 15 MVA và giai đoạn 2: 10 MVA). Đường dây trung, hạ thế và chiếu sáng trong dự án sẽ được thiết kế chi tiết ở giai đoạn tiếp theo.

+ Chiếu sáng sân bãi: được quy hoạch theo tiêu chuẩn sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng, cấp điện bố trí ngầm.

- Phạm vi 03 tuyến đường giao thông: Hệ thống chiếu sáng trên 3 tuyến đường xung quanh dự án sẽ được đấu nối vào nguồn điện chiếu sáng trên tuyến đường Đặng Văn Tron.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Mạng lưới hệ thống thông tin liên lạc đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ viễn thông, đảm bảo nhu cầu sử dụng, đáp ứng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn.

8. Thành phần hồ sơ đồ án

Thực hiện theo quy định của Luật quy hoạch đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, Nghị định số 72/2019/NĐ-CP, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

9. Danh mục các hạng mục cần đầu tư xây dựng

Tuân thủ theo chủ trương đầu tư được chấp thuận tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

10. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt, giao trách nhiệm các cơ quan liên quan như sau:

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

a) Liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa để thực hiện công bố, công khai và cắm mốc giới đồ án quy hoạch theo quy định hiện hành sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt.

b) Thực hiện thi tuyển phương án kiến trúc theo quy định.

c) Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy,...; liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn,

thỏa thuận đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hiện hữu của khu vực.

d) Thực hiện bàn giao 03 tuyến đường giao thông theo quy hoạch phân khu cho nhà nước quản lý theo chủ trương đầu tư được duyệt.

2. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa và các Sở, ban, ngành liên quan thực hiện chức năng quản lý chuyên ngành, quản lý quy hoạch và quản lý xây dựng theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Hòa; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này/.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.



Võ Tấn Đức

Số: 2962/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 10 tháng 8 năm 2023)

(Điều chỉnh lần thứ 1: ngày 10 tháng 10 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, phường Hiệp Hoà, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty cổ phần tập đoàn Việt Phát nộp ngày 13 tháng 9 năm 2024;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 704/BC-SKHĐT ngày 02 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023, với các nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất:

Nội dung quy định tại Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1919/QĐ-UBND ngày 10/08/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

"Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất đối với dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định.

2. Tên dự án đầu tư: Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê để:

- Kêu gọi được nhà đầu tư là doanh nghiệp có quan hệ hợp tác, đối tác với doanh nghiệp mang tầm cỡ quốc tế có chuỗi trung tâm thương mại đang hoạt động ở các nước trên thế giới, có công trình tại Việt Nam và cam kết có chuỗi cung ứng, tiêu thụ các sản phẩm sản xuất trong nước đạt tiêu chuẩn theo quy định của Việt Nam và nhà đầu tư.

- Đầu tư, xây dựng, vận hành trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp và văn phòng cho thuê, bao gồm: dịch vụ ăn uống, giải khát, khu vui chơi cho trẻ em (không bao gồm trò chơi điện tử có thưởng), cho thuê văn phòng, và cho thuê các quầy, kệ bán hàng, không gian bán hàng đã được đầu tư hoàn thiện, xây dựng, lắp đặt, trang trí,... thuê và cho thuê lại mặt bằng, nhà kho, hội trường và các hạng mục khác trong trung tâm thương mại.

- Thực hiện quyền nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền phân phối bán buôn (không lập cơ sở bán buôn) và quyền phân phối bán lẻ (không lập cơ sở bán lẻ) các hàng hóa theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật 03 tuyến đường xung quanh khu đất dự án theo quy hoạch và bàn giao cho nhà nước quản lý sử dụng sau khi hoàn thành."

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai:

Nội dung quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1919/QĐ-UBND ngày 10/08/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

"2. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa đồng thời là văn bản quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất".

Các nội dung còn lại tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên pháp lý.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký, các nội dung còn lại của Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên pháp lý.

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương Ủy ban nhân dân Thành phố Biên Hòa; Công ty cổ phần Tập đoàn Việt Phát và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 11 (mười một) bản; 01 (một) bản cấp cho nhà đầu tư, 01 (một) bản lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và 9 (chín) bản các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Tài chính; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Công an tỉnh và Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, các Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Sơn Hùng



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 3099/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 24 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc sửa đổi thông tin tên dự án tại Quyết định số 3428/QĐ-UBND
ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của
Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến
hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến
đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Ủy
ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát là
nhà đầu tư thực hiện dự án Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành
phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Ủy
ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư
dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa,
thành phố Biên Hòa;

Căn cứ văn bản số 1011/2024/VP-CV ngày 11 tháng 10 năm 2024 và hồ sơ
kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát về việc đề nghị điều chỉnh
quyết định chấp thuận nhà đầu tư dự án Trung tâm thương mại tại phường Hiệp
Hoà, thành phố Biên Hòa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số
5244/SKHĐT-THQH ngày 15 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi thông tin tên dự án tại Quyết định số 3428/QĐ-UBND
ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

1. Đoạn "Chấp thuận Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát là nhà đầu tư
thực hiện dự án Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa đã được chấp
thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số
1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023" nay sửa thành: "Chấp thuận Công

ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát là nhà đầu tư thực hiện dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2962/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024”.

2. Sửa đổi thông tin tên dự án tại khoản 1 và 2 Điều 4 như sau:

“1. Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát có trách nhiệm thực hiện dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa theo đúng quy định của pháp luật và quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2962/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát có trách nhiệm liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày được Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa (nhưng phải trước khi thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất) theo quy định của Luật Đất đai tùy điều kiện nào đến trước.”

Điều 2. Hiệu lực áp dụng

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và là 01 bộ phận không tách rời của Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Các nội dung còn lại tại Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên pháp lý.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương; Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Quyết định này được lập thành 11 (mười một) bản; 01 (một) bản cấp cho nhà đầu tư, 01 (một) bản lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và 09 (chín) bản gửi các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Công Thương, Tài chính; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Công an tỉnh và Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, các Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.



Võ Tấn Đức

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 3347/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 08 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2024 và Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ Sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Văn bản số 4995/SXD-QLQHKT ngày 30 tháng 10 năm 2024 và Văn bản số 5053/SXD-QLQHKT ngày 01 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 2427/QĐ-UBND

ngày 15 tháng 8 năm 2024 và Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

1. Đối với Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh:

a) Tại trích yếu của quyết định và tiêu đề của Điều 1: Sửa đổi tên nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 thành “Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”.

b) Tại khoản 7 Điều 1 sửa đổi như sau:

“7. Danh mục các hạng mục cần đầu tư xây dựng

Tuân thủ theo chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa được chấp thuận tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2962/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai”.

2. Đối với Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh:

a) Tại trích yếu của quyết định và tiêu đề của Điều 1: Sửa đổi tên đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 thành “Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”.

b) Tại khoản 9 Điều 1 sửa đổi như sau:

“9. Danh mục các hạng mục cần đầu tư xây dựng

Tuân thủ theo chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa được chấp thuận tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2962/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai”.

c) Tài khoản 10 Điều 1 sửa đổi như sau:

“10. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.”

* Lý do điều chỉnh: Dự án Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023; chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2023.

Tiếp theo, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 và Quyết định số 3099/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và sửa đổi thông tin tên dự án thành “Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa”, do đó việc sửa đổi thông tin tên dự án và một số nội dung liên quan tại các quyết định phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500



là cần thiết, làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án đảm bảo phù hợp theo đúng quy định pháp luật.

Điều 2. Căn cứ nội dung sửa đổi tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Ủy ban nhân dân phường Hiệp Hòa tổ chức công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan về nội dung sửa đổi nêu trên, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt; theo dõi, cập nhật vào các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo tại khu vực.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký

Các nội dung khác không liên quan đến việc sửa đổi tại Điều 1 Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2024 và Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Hòa; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Tấn Đức

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 3967/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 23 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 06 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 715/TTr-STNMT ngày 17 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê diện tích 30.747,3 m² đất tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

1. Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ (đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê).

2. Thời hạn sử dụng đất là: đến ngày 10 tháng 8 năm 2073 (theo thời hạn hoạt động của dự án).



3. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 4542/2024, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 12 tháng 12 năm 2024.

4. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Thời điểm tính tiền thuê đất: Tính từ ngày Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành.

Điều 2. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định; chuyển thông tin địa chính khu đất cho cơ quan thuế.

b) Ký hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát.

c) Lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

d) Thông báo cho tổ chức sử dụng đất nộp phí, lệ phí.

d) Xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.

e) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện chính lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

g) Hướng dẫn Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát các nội dung cần thiết theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước để thực hiện san lấp hệ thống rạch, suối trong ranh giới dự án theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo kết luận số 451/TB-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2024.

2. Cục Thuế tỉnh

a) Xác định tiền thuê đất phải nộp theo quy định làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát.

b) Thông báo và hướng dẫn Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát nộp tiền thuê đất; gửi thông báo kết quả hoàn thành việc thu, nộp tiền thuê đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa có trách nhiệm theo dõi, giám sát việc sử dụng đất theo đúng mục đích được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất.

4. Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát

a) Nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định.

b) Thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp phí, lệ phí theo quy định.

c) Đưa đất vào sử dụng đúng ranh giới, diện tích, mục đích và tiến độ theo quy định của Luật Đất đai và chấp hành quy định các Luật khác có liên quan.

d) Thực hiện thủ tục môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Hòa; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát; Các tổ chức và cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS, CTTĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Văn Phi



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 3968 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 23 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 715/TTr-STNMT ngày 17 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát được chuyển mục đích sử dụng diện tích 66.983,3 m² đất, gồm: 8.179,9 m² đất chuyên trồng lúa; 35.808,2 m² đất trồng lúa còn lại; 1.959,2 m² đất trồng cây hàng năm khác; 13.933,3 m² đất trồng cây lâu năm và 7.102,7 m² đất nuôi trồng thủy sản tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai sang mục đích đất thương mại dịch vụ.

Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát tiếp tục sử dụng 2.229,4 m² đất thương mại dịch vụ hiện hữu và điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với phần diện tích này đến ngày 10 tháng 8 năm 2073 (theo thời hạn hoạt động của dự án).

1. Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ (đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê).

2. Thời hạn sử dụng đất là: đến ngày 10 tháng 8 năm 2073 (theo thời hạn hoạt động của dự án).

3. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 4541/2024, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 12 tháng 12 năm 2024.

4. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Thời điểm tính tiền thuê đất: Tính từ ngày Quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định; chuyển thông tin địa chính khu đất cho cơ quan thuế.

b) Ký hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát.

c) Lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

d) Thông báo cho tổ chức sử dụng đất nộp phí, lệ phí.

đ) Xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.

e) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

g) Hướng dẫn Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát các nội dung cần thiết theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước để thực hiện san lấp hệ thống rạch, suối trong ranh giới dự án theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo kết luận số 451/TB-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2024.

2. Cục Thuế tỉnh

a) Xác định tiền thuê đất phải nộp theo quy định làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát.

b) Thông báo và hướng dẫn Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát nộp tiền thuê đất; gửi thông báo kết quả hoàn thành việc thu, nộp tiền thuê đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa có trách nhiệm theo dõi, giám sát việc sử dụng đất theo đúng mục đích đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

4. Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát

a) Nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định.

- b) Thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp phí, lệ phí theo quy định.
- c) Đưa đất vào sử dụng đúng ranh giới, diện tích, mục đích và tiến độ theo quy định của Luật Đất đai và chấp hành quy định các Luật khác có liên quan.
- d) Thực hiện thủ tục môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Hòa; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát; Các tổ chức và cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS, CTTĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Võ Văn Phi



**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG**

Số: 57 /HDXD-QLKT

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa.

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 01/2025/TTr-TKCS ngày 14/02/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa (Mã hồ sơ 000.00.00.G17-250214-0002), kèm theo hồ sơ dự án.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (sau đây viết tắt là Luật Xây dựng 2014) đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Trung tâm Thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, quy mô công trình: Dự án nhóm A, Công trình dân dụng cấp I (Tổng diện tích sàn 244.190m² gồm Trung tâm thương mại 1 có diện tích sàn 175.420 m², Trung tâm thương mại 2 có diện tích 68.770m²). Thời hạn sử dụng công trình theo thuyết minh thiết kế cơ sở là 100 năm.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát.

4. Người quyết định đầu tư: Nguyễn Thị Ngọc - Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát.

5. Địa điểm xây dựng: đường Đặng Văn Tron, phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. Tổng mức đầu tư (theo Tờ trình): dự kiến 6.111.591.416.000 đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

8. Thời gian thực hiện (theo thuyết minh dự án):

- Giai đoạn 1: dự kiến từ Quý IV/2024 đến Quý I/2027;

✓
2/25

- Giai đoạn 2: dự kiến trong vòng 7,5 năm kể từ ngày đưa công trình giai đoạn 1 vào hoạt động.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

10. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH Tư vấn FUKKEN & MI NA MI.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Thành Nam.

12. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Liên danh Trung tâm Nghiên cứu phát triển hạ tầng kỹ thuật (thẩm tra hạng mục hạ tầng kỹ thuật); Công ty Cổ phần tư vấn kinh tế - kỹ thuật xây dựng Việt Nam (thẩm tra phần còn lại).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quyết định chấp thuận nhà đầu tư;

- Quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

- Quyết định số 3099/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi thông tin tên dự án tại Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 28/7/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2496/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung điểm g khoản 7 Điều 1 Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 28/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 15/8/2024 và Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 về việc phê duyệt nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 414/QĐ-BTNMT ngày 13/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa”.

- Văn bản số 422/PCĐN-KT ngày 18/01/2024 của Công ty TNHH một thành viên Điện lực Đồng Nai về việc thỏa thuận cấp điện cho dự án “Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa”;

- Văn bản số 22705/UBND-KTN ngày 30/12/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc thỏa thuận đấu nối giao thông thoát nước mưa của dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa do Công ty Cổ phần tập đoàn Việt Phát làm chủ đầu tư vào hạ tầng kỹ thuật chung của thành phố Biên Hòa;

- Văn bản số 51/CT-KT ngày 22/01/2024 của Công ty CP cấp nước Đồng Nai về việc chấp thuận đấu nối nguồn nước cấp cho dự án Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa;

- Báo cáo thẩm tra số 20/VNECT-TT ngày 08/11/2024 của Liên danh Trung tâm nghiên cứu phát triển Hạ tầng kỹ thuật và Công ty Cổ phần tư vấn kinh tế kỹ thuật xây dựng Việt Nam.

2. Tài liệu thiết kế

- Các Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập năm 2024.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi lập tháng 01/2025.

3. Hồ sơ năng lực hoạt động xây dựng

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH Tư vấn FUKEN & MI NA MI (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003542 do Cục công tác phía Nam cấp ngày 30/5/2022, phạm vi hoạt động khảo sát xây dựng công trình hạng I, có giá trị đến hết ngày 30/5/2032);

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Ông Nguyễn Doãn Nam (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00052016 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 20/02/2024, lĩnh vực hành nghề khảo sát địa chất công trình hạng I, thời hạn đến ngày 20/02/2029);

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thành Nam (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003220 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/01/2019, phạm vi hoạt động thiết kế, thẩm tra thiết kế công trình dân dụng hạng I, có giá trị đến hết ngày 17/8/2027).

+ Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Phạm Ngọc Anh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00136220 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 01/02/2023, lĩnh vực thiết kế kết cấu công trình hạng I, thời hạn đến 01/02/2028);

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Nguyễn Thái Quyền (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-02-2023-089 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 02/6/2023, lĩnh vực thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 02/6/2033);

+ Chủ trì thiết kế cơ điện: Bà Trần Thị Hồng Hà (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00077779 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 30/7/2024, lĩnh vực Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 30/7/2029);

+ Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước: Bà Vũ Thị Mai Yên (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00097694 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/7/2020 thời hạn đến ngày 28/7/2025, lĩnh vực thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I và Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/8/2022 thời hạn đến ngày 29/8/2027, lĩnh vực thiết kế công trình - hạ tầng kỹ thuật (cấp nước - thoát nước) hạng I);

+ Chủ trì thiết kế hạng mục giao thông: Ông Nguyễn Văn Cương (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00112925 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/12/2020, lĩnh vực thiết kế xây dựng công trình giao thông hạng I, thời hạn đến ngày 29/12/2025);

- Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Trung tâm nghiên cứu phát triển Hạ tầng kỹ thuật (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004030 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/7/2022, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 29/7/2032, phạm vi hoạt động thiết kế, thẩm tra công trình hạ tầng kỹ thuật hạng I và chứng chỉ số HAN-00004030 do Sở Xây dựng Hà Nam cấp ngày 22/11/2023 thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 16/8/2033, lĩnh vực thiết kế, thẩm tra công trình giao thông hạng II);

- Công ty Cổ phần tư vấn kinh tế kỹ thuật xây dựng Việt Nam (Chứng chỉ năng lực hoạt động số BXD-00003442 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 30/9/2022, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 30/9/2032, lĩnh vực thiết kế, thẩm tra công trình dân dụng hạng I);

+ Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra kết cấu: Trần Đức Thuận (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00170601 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/11/2023, lĩnh vực Thiết kế kết cấu công trình hạng I, thời hạn đến 15/11/2028);

+ Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Ông Đặng Tuấn Hiệp (chứng chỉ hành nghề số HAN-07-2022-112 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 21/01/2022, thời hạn đến 21/01/2027);

+ Chủ trì thẩm tra cơ điện: Ông Vũ Quang Tiệp (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00037844 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 20/02/2024, lĩnh vực Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến 20/02/2029);

+ Chủ trì thẩm tra cấp, thoát nước: Ông Phạm Anh Sơn (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00077668 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 08/11/2019, lĩnh vực Thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, thời hạn đến 08/11/2024);

+ Chủ trì thẩm tra hạ tầng kỹ thuật (cấp thoát nước): Ông Trần Văn Hải (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00168959 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 22/6/2023, lĩnh vực Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước) hạng I, thời hạn đến 22/6/2028);

+ Chủ trì thẩm tra giao thông: Ông Lê Tiến Dũng (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00170711 do Hiệp hội nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 01/02/2024, lĩnh vực Thiết kế xây dựng công trình giao thông đường bộ hạng II, thời hạn đến 01/02/2029).

+ Chủ trì thẩm tra Phòng cháy chữa cháy: Ông Lê Quang Khoa (chứng chỉ hành nghề tư vấn thiết kế PCCC số 0195/2021/PCCC do Cục Cảnh sát PCCC và Cứu nạn cứu hộ cấp ngày 04/5/2021).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng

Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa dự kiến thực hiện tại khu đất có diện tích khoảng 116.635 m², bao gồm diện tích đất xây dựng trung tâm thương mại khoảng 100.994 m² và diện tích đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật 03 tuyến đường xung quanh (sẽ bàn giao cho nhà nước quản lý và sử dụng sau khi hoàn thành) khoảng 15.641 m².

Lô đất Trung tâm thương mại (ký hiệu III-B12 theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa) có diện tích khoảng 100.994 m². Ranh giới lô đất tiếp giáp các phía: phía Đông, phía Đông Bắc, phía Nam giáp đường quy hoạch; phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch (từ cầu Bửu Hòa, phía Tây giáp đường Đặng Văn Tron). Chỉ tiêu thiết kế tổng mặt bằng chủ yếu theo giai đoạn như sau:

- Giai đoạn 1: Dự án có công trình chính gồm Khu trung tâm thương mại 01 có quy mô cao 05 tầng + 01 tum + 01 tầng hầm; các công trình phụ trợ như: Bãi để xe ngoài trời có mái che, Đường dốc xuống hầm có mái che, Lối đi bộ có mái che, Cổng soát vé, Trạm sạc xe điện, Thang thoát hiểm ngoài trời (thoát hiểm từ tầng hầm ra khu vực ngoài trời), Trạm gas, Phòng bơm,....

- Giai đoạn 2: Trung tâm thương mại 02 có quy mô cao 06 tầng được thiết kế hợp khối với công trình Trung tâm thương mại 01.

Dự án có chức năng thương mại dịch vụ, diện tích xây dựng (công trình chính) khoảng 43.320m²; tổng diện tích sàn xây dựng (công trình chính) khoảng 244.190m²; tổng diện tích sàn xây dựng để tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm diện tích để xe và kỹ thuật và phòng cháy chữa cháy) khoảng 141.047m²; hệ số sử dụng đất 1,4 lần.

2. Phương án kiến trúc

2.1. Khu trung tâm thương mại 01 – Giai đoạn 1

Công trình có quy mô cao 05 tầng +01 tum và 01 tầng hầm, diện tích xây dựng (tính theo hình chiếu bằng mái) khoảng 31.758m^2 , tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 175.420m^2 , tổng diện tích sàn xây dựng để tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm diện tích để xe, kỹ thuật và phòng cháy chữa cháy) khoảng 108.996m^2 ; chiều cao công trình tính từ cao độ sân đường nội bộ đến cao độ đỉnh mái khoảng 36,9m (cao độ +0.000 cao hơn cốt cao độ sân đường nội bộ là 0,2m và cao hơn cốt cao độ 3 tuyến đường xung quanh là 1m). Trong đó:

+ Tầng hầm sâu 4,4m, diện tích sàn xây dựng khoảng 49.550m^2 bố trí khu vườn thông với tầng 1, gian hàng, khu để xe, sảnh thang máy, thang cuốn và các không gian kỹ thuật phục vụ công trình. Diện tích phần chức năng gian hàng, sân vườn tính vào hệ số sử dụng đất khoảng 2.927m^2 .

+ Tầng 1 cao 6,3m, diện tích sàn xây dựng khoảng 30.025m^2 bố trí các khu thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê, siêu thị và các gian hàng bán lẻ, các phòng kỹ thuật và phụ trợ khác.

+ Tầng 2 cao 5,8m, diện tích sàn xây dựng khoảng 28.040m^2 bố trí các khu thương mại dịch vụ, siêu thị và các gian hàng bán lẻ, các phòng kỹ thuật và phụ trợ.

+ Tầng 3 cao 5,8m, diện tích sàn xây dựng khoảng 27.830m^2 bố trí các khu thương mại dịch vụ, các cửa hàng phục vụ ăn uống, không gian vui chơi giải trí, cửa hàng bán lẻ, các phòng kỹ thuật và phụ trợ.

+ Tầng 4 cao 5,8m, diện tích sàn xây dựng khoảng 27.709m^2 bố trí các khu thương mại dịch vụ, các cửa hàng phục vụ ăn uống, phòng Gym, vui chơi giải trí, hội trường, các phòng kỹ thuật và phụ trợ.

+ Tầng 5 cao 5m, diện tích sàn xây dựng khoảng 11.932m^2 bố trí khu vực ăn uống, rạp chiếu phim và các phòng kỹ thuật, phụ trợ.

+ Tầng tum cao 8m, diện tích xây dựng khoảng 334m^2 bố trí không gian kỹ thuật phục vụ công trình, thang lên mái.

Giao thông đứng trong công trình bố trí 29 thang bộ, 10 thang máy.

2.2. Khu trung tâm thương mại 02 – Giai đoạn 2

Công trình có quy mô cao 06 tầng, diện tích xây dựng khoảng 11.562m^2 , tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 68.770m^2 , tổng diện tích sàn xây dựng để tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm diện tích để xe, kỹ thuật và phòng cháy chữa cháy) khoảng 32.051m^2 ; chiều cao công trình tính từ cao độ sân đường nội bộ đến cao độ đỉnh mái khoảng 35,6m (cao độ +0.000 cao hơn cốt cao độ sân đường nội bộ là 0,2m và cao hơn cốt cao độ 3 tuyến đường xung quanh là 1m). Trong đó:

+ Tầng 1 cao 6,3m, diện tích sàn xây dựng khoảng 11.562m^2 bố trí các khu để xe, các phòng bơm và kỹ thuật, phụ trợ.

+ Tầng 2, 3 cao 5,8m/tầng, tầng 4 cao 5,5m; diện tích sàn xây dựng khoảng 11.562m^2 /tầng, bố trí các gian hàng, các phòng kỹ thuật và phụ trợ.

+ Tầng 5 và tầng 6 cao lần lượt 3,2m và 8,8m; diện tích sàn xây dựng lần lượt khoảng 11.562m^2 và 10.960m^2 bố trí khu để xe, sảnh thang cuốn và các phòng kỹ thuật, phụ trợ.

Giao thông đứng trong công trình bố trí 06 thang bộ, 02 thang máy và 02 đường dốc.

2.3. Các công trình phụ trợ (Giai đoạn 1)

- Khu để xe ngoài trời có mái che: Diện tích xây dựng khoảng 8.116m^2 , cao khoảng từ 2,9m ÷ 3,2m từ cốt nền hoàn thiện đến đỉnh mái.

- Đường dốc xuống hầm có mái che: gồm 03 đường dốc lên và xuống hầm có mái che ở trung tâm thương mại 01. Mái che dốc xuống hầm có kết cấu khung thép chịu lực, mái lợp tấm lợp sáng, chiều cao khoảng 3,0m tính từ vỉa hè đến đỉnh mái, diện tích xây dựng khoảng 911m^2 .

- Lối đi bộ có mái che: 01 tầng, cao khoảng 5,1m tính từ vỉa hè đến đỉnh mái diện tích xây dựng khoảng 237m^2 , khung thép chịu lực, mái lợp tôn.

- Cổng soát vé có mái che: 09 cổng cao 01 tầng, kết cấu khung thép chịu lực, mái tôn, chiều cao từ 4 đến 7,5m. Diện tích xây dựng khoảng 410m^2 .

- Các công trình phụ trợ khác: trạm sạc xe điện, trạm gas LPG, phòng bơm, thang thoát hiểm ngoài nhà có tổng diện tích xây dựng khoảng 751m^2 .

3. Phương án kết cấu công trình

Phần ngầm sử dụng móng BTCT đường kính D600mm và D500mm, chiều dài cọc dự kiến khoảng từ 12m đến 20m so với mặt đất tự nhiên; mũi cọc tựa vào lớp đất số 4, 5 (Lớp đá phong hóa hoàn toàn đến mạnh, nhiều màu sắc, trạng thái rất cứng). Tường hầm BTCT dày 300mm. Phần thân sử dụng hệ kết cấu khung cột vách, sàn BTCT hệ sàn sử dụng hệ sàn thường kết hợp dự ứng lực theo từng vị trí.

4. Phương án thiết kế hệ thống kỹ thuật công trình:

- Cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình đầu nối từ nguồn 22kV từ trạm điện 110kV Biên Hòa và trạm điện 110kV Đồng Nai gần khu vực:

+ Giai đoạn 1: Dự kiến lấy nguồn từ tuyến 473 KCN nhận điện từ TBA 110kV Biên Hòa nằm trên đường Đăng Văn Tron và tuyến 473 Long Bình 1 nhận điện từ TBA 110kV Đồng Nai trên đường Lê Văn Duyệt - Trần Quốc Toàn thuộc KCN Biên Hòa 1.

+ Giai đoạn 2: Dự kiến cấp điện từ xuất tuyến 22kV từ các TBA Hiệp Hòa (đang đề xuất bổ sung quy hoạch), TBA 110kV Đồng Nai hoặc TBA 110kV Biên Hòa.

+ Dự án bố trí 05 trạm biến áp (11 máy biến áp) đặt trên mái công trình (tổng công suất làm tròn 22.000kVA), qua tủ phân phối cấp điện đến các điểm tiêu thụ. Thiết kế bố trí 10 máy phát điện dự phòng có công suất từ 1.000kVA đến 1.800kVA cấp điện cho các nguồn ưu tiên.

- Cấp nước: Nguồn cấp cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước hạ tầng D300mm trên đường Đặng Văn Tron, cấp tới bể chứa nước sinh hoạt kết hợp phòng cháy đặt trong tầng hầm của công trình trung tâm thương mại. Nước sinh hoạt và phòng cháy cho công trình được cấp từ trạm bơm sinh hoạt và phòng cháy đặt dưới tầng hầm. Nước cấp cho nhu cầu tưới cây cảnh quan được cấp từ nguồn nước tái sử dụng của dự án. Nước sạch được cấp tới từng khu vực sử dụng nước thông qua hệ thống bơm tăng áp đặt tại tầng hầm.

- Thoát nước mưa: Toàn bộ nước mưa của dự án được thu gom bởi hệ thống rãnh thoát nước mưa xung quanh công trình, đấu nối với hố ga và dự kiến thoát ra hệ thống thoát nước của thành phố trên đường Đặng Văn Tron.

- Thoát nước thải: Thiết kế bố trí độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu vào hệ thống ống đứng trong các trục kỹ thuật nước, sau đó được thu gom về trạm xử lý nước thải đặt ngầm, tổng công suất trạm xử lý của toàn dự án là 1.700m³/ng.đ. Dự án xây dựng 2 trạm xử lý với công suất 1.400m³/ng.đ và 300m³/ng.đ. Nước thải sau khi xử lý đầu ra đảm bảo đạt chuẩn theo quy định được dẫn qua hệ thống mương quan trắc trước khi đấu nối ra hệ thống thoát nước mưa hạ tầng ngoài nhà bằng đường ống HDPE đường kính D150mm, đấu nối vào ga thoát nước mưa trên đường Đặng Văn Tron.

- Các hệ thống kỹ thuật khác: Điều hòa không khí, thông gió, thông tin liên lạc, PCCC, khí gas...

5. Phương án thiết kế hệ thống đường giao thông 03 tuyến đường xung quanh đất thương mại, dịch vụ

- San nền: Thiết kế san nền có hướng dốc từ hướng Đông Bắc dốc nước phía Tây Nam dự án; cao độ nền thấp nhất là +2,7m, cao độ nền cao nhất là +2,95m.

- Các tuyến đường giao thông (theo quy hoạch phân khu) gồm:

TT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Bề rộng mặt đường (m)		
				Lề trái (m)	Lòng đường (m)	Lề phải (m)
1	Đường Quy hoạch 1	1-1	20,0	5,0	10,0	5,0

TT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Bề rộng mặt đường (m)		
				Lề trái (m)	Lòng đường (m)	Lề phải (m)
2	Đường Quy hoạch 2	2-2	24,0	5,0	14,0	5,0
3	Đường Quy hoạch 3	3-3	12,0	2,0	8,0	2,0

Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa chặt C12,5 dày 5cm; lớp nhựa dính bám $0,5\text{kg/m}^2$; bê tông nhựa chặt C19 dày 7cm; lớp nhựa thấm bám 1kg/m^2 ; 02 lớp đá dăm dày mỗi lớp 15cm, 02 lớp đá mi bụi với lớp trên dày 20cm và lớp dưới dày 30cm, đầm chặt $K \geq 0,98$;

- Sân đường nội bộ sử dụng kết cấu bê tông cốt thép, lát gạch; bãi đỗ xe sử dụng kết cấu mặt bê tông cốt thép.

- Bó vỉa sử dụng kết cấu bê tông xi măng.

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Cơ sở thẩm định

Cục Quản lý hoạt động xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

2. Phạm vi thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các nội dung theo quy định

- Theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, Cục Quản lý hoạt động xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung thẩm định có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác thẩm định hoặc giải quyết trước đó.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch tại địa phương chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; Chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

3. Nguyên tắc thẩm định

Nguyên tắc thẩm định quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa được lập phù hợp với Điều 52 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14; Điều 6, Điều 13 và Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất, thẩm tra (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế, thẩm tra các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 và quy định của Luật Kiến trúc.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận

2.1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500

Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 và Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2024 và Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại

phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, kèm theo bản vẽ được đóng dấu xác nhận (căn cứ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa theo quy hoạch chung và sửa đổi, bổ sung theo quyết định số 2496/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai). Cụ thể như các bảng sau:

Bảng 1. Thông số thiết kế Hạ tầng kỹ thuật

TT	Nội dung	Theo Quy hoạch chi tiết 1/500	Theo TKCS	Ghi chú
1	San nền	Thiết kế san nền có hướng dốc từ hướng Đông Bắc dốc nước phía Tây Nam dự án; cao độ nền thấp nhất là +2,70m, cao độ nền cao nhất là +2,95m.	Thiết kế san nền có hướng dốc từ hướng Đông Bắc dốc nước phía Tây Nam dự án; cao độ nền thấp nhất là +2,70m, cao độ nền cao nhất là +2,95m.	Phù hợp
2	Giao thông	Các tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang đường từ 12m÷24m.	Các tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang đường từ 12m÷24m.	Phù hợp
3	Thoát nước mưa	Mạng lưới thoát nước mưa trong dự án sử dụng cống BTCT tại vị trí đầu nối đường kính D800mm.	Hệ thống mương thoát nước mưa ngoài nhà thuộc dự án sử dụng rãnh thoát B300-B400mm và cống tròn BTCT có kích thước D400-D800mm.	Phù hợp
4	Thoát nước thải	- Tổng công suất nước thải là 1.700m ³ /ng.đ. - Cống thoát nước thải dùng ống HDPE đường kính từ D150mm.	- Tổng công suất nước thải là 1.700m ³ /ng.đ. - Cống thoát nước thải dùng ống HDPE đường kính từ D150mm.	Phù hợp
5	Cấp nước	- Tổng nhu cầu cấp nước 2.000m ³ /ng.đ. - Nguồn cấp cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước hạ tầng D300mm trên đường Đặng Văn Tron.	- Tổng nhu cầu cấp nước: 2.000m ³ /ng.đ. - Nguồn cấp cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước hạ tầng D300mm trên đường Đặng Văn Tron.	Phù hợp
6	Cấp điện, chiếu sáng	- Tổng công suất cấp điện là: 25.000 kVA - Nguồn điện từ lưới điện 22kV của trạm điện 110kV Biên Hòa cấp vào trạm biến áp của dự án. - Hệ thống chiếu sáng: sử dụng đèn Led có công suất 120W. Khoảng cách các trụ khoảng 25m÷35m.	- Tổng công suất tiêu thụ điện là: 22.000 kVA - Nguồn điện từ lưới điện 22kV của trạm điện 110kV Biên Hòa và trạm điện 110kV Đồng Nai cấp vào trạm biến áp của dự án. - Hệ thống chiếu sáng: sử dụng đèn Led có công suất 120W. Khoảng cách các trụ khoảng 25m÷35m.	Phù hợp
7	Thông tin liên lạc	- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đầu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường dẫn cầu Bửu Hòa.	- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đầu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường dẫn cầu Bửu Hòa.	Phù hợp

Bảng 2. Bảng so sánh diện tích sử dụng đất với quy hoạch được duyệt

TT	Nội dung	Chỉ tiêu theo QH 1/500	Theo TKCS	Ghi chú
	Diện tích khu đất xây dựng Trung tâm thương mại	100.994m ²	100.994m ²	Phù hợp
I	Phần trên mặt đất			
1	Diện tích xây dựng công trình chính	43.320m ²	43.320m ²	Phù hợp
	<i>Trung tâm thương mại 01 - giai đoạn 1</i>	<i>31.758m²</i>	<i>31.758m²</i>	<i>Phù hợp</i>
	<i>Trung tâm thương mại 02 - giai đoạn 2</i>	<i>11.562m²</i>	<i>11.562m²</i>	<i>Phù hợp</i>
2	Diện tích cây xanh thâm cỏ	5.050m ²	5.050m ²	Phù hợp
3	Diện tích sân đường nội bộ, sân bãi, đỗ xe	50.973m ²	50.315m ²	Giảm 658m ²
	<i>Diện tích sân đường nội bộ, sân bãi</i>	<i>37.133m²</i>	<i>42.199m²</i>	<i>Tăng 5.066m²</i>
	<i>Diện tích đỗ xe (có mái che và không có mái che, bao gồm bãi xe, đường giao thông trong bãi xe, sân bãi tập kết,...)</i>	<i>13.840m²</i>	<i>8.116m²</i>	<i>Giảm 5.724m²</i>
4	Diện tích khác (lối xuống hầm, trạm kiểm soát xe ra vào, trạm năng lượng, trạm sạc, lối đi bộ)	1.651m ²	2.309m ²	Tăng 658m ²
II	Phần ngầm			
	<i>Số tầng hầm</i>	01	01	Phù hợp
	<i>Diện tích xây dựng tầng hầm</i>	49.550m ²	49.550m ²	Phù hợp

Bảng 3. So sánh chỉ tiêu quy hoạch với quy hoạch được duyệt

TT	Nội dung	Chỉ tiêu theo QH 1/500	Theo TKCS	Ghi chú
I	Diện tích khu đất dự án	116.635m ²	116.635m ²	Phù hợp
1	Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật 03 tuyến đường xung quanh (sẽ bàn giao cho nhà nước quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành)	15.641m ²	15.641m ²	Phù hợp
2	Đất xây dựng Trung tâm thương mại	100.994 m ²	100.994 m ²	Phù hợp
II	Chỉ tiêu áp dụng QH			
1	Diện tích xây dựng công trình chính	43.320m ²	43.320m ²	Phù hợp

2	Mật độ xây dựng			
	Mật độ xây dựng	$\leq 60\%$	53,22%	Phù hợp
	Mật độ xây dựng công trình chính	$\leq 45\%$	42,89%	Phù hợp
3	Số tầng cao			
	Tầng nổi	≤ 08 tầng	05+06 tầng	Phù hợp
	Tầng hầm	01 tầng, cao 3-5m	01 tầng, cao 4,4m	Phù hợp
4	Chiều cao công trình	≤ 40 m	36,9m	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn xây dựng công trình chính	-	244.190m ²	
6	Tổng diện tích sàn (không bao gồm: diện tích kỹ thuật, diện tích sàn cho PCCC và đỗ xe)	-	141.047m ²	
7	Hệ số sử dụng đất	≤ 3 lần	1,4 lần	Phù hợp
8	Khoảng lùi	≥ 6 m với công trình chính, ≥ 10 m với tầng thấp	Khoảng lùi thấp nhất 11m	Phù hợp
9	Diện tích bố trí để xe	Theo QCVN01:2021/BXD: 25m ² /100m ² sàn sử dụng	87.038 m ² (tương ứng 77,3m ² /100m ² sàn sử dụng)	Phù hợp

Đối với các nội dung điều chỉnh nêu trên, chủ đầu tư báo cáo UBND tỉnh Đồng Nai để quản lý theo quy định.

2.2. Sự phù hợp thiết kế cơ sở với quy hoạch phân khu

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt căn cứ trên đồ án điều chỉnh quy hoạch phân xây dựng tỷ lệ 1/5.000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 28/7/2021. Các chỉ tiêu quy hoạch tại hồ sơ thiết kế cơ sở của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa trình thẩm định không vượt chỉ tiêu khống chế tại đồ án quy hoạch phân khu.

Bảng 3B. So sánh TKCS với Quy hoạch phân khu

TT	Nội dung	Chỉ tiêu theo QHPK	Theo TKCS	Ghi chú
1	Vị trí lô đất	Gồm lô đất ký hiệu KT9+III-B12	Gồm lô đất ký hiệu KT9+III-B12	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	100.994m ² gồm lô KT9	100.994m ²	Phù hợp

		diện tích 2.991m ² + Lô III-B12 diện tích 98.003m ²		
3	Mật độ xây dựng	≤60%	53,22%	Phù hợp
4	Tầng cao	≤15 tầng	05÷06 tầng	Phù hợp
5	Tầng hầm	≤03 tầng	01 tầng	Phù hợp

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của Dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có)

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình cơ bản phù hợp với nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 10/10/2024. Cụ thể như sau:

Bảng 4. So sánh CTĐT và Báo cáo NCKT

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư và điều chỉnh	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Ghi chú
1	Mục tiêu	Đầu tư trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê	Đầu tư trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê	Phù hợp
2	Quy mô đầu tư	- Không vượt quá 08 tầng (không bao gồm tầng hầm)	- Khối công trình Trung tâm thương mại 01 cao 05 tầng + 01 tầng hầm + 01 tầng tum - Khối công trình Trung tâm thương mại 02 cao 06 tầng.	Phù hợp
3	Tiến độ thực hiện	- Giai đoạn 1: + Hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng: Quý IV năm 2024 + Đầu tư xây dựng công trình Trung tâm thương mại Giai đoạn 1: từ Quý I năm 2025 đến Quý I năm 2027 + Hoàn thành công tác nghiệm thu, đưa dự án vào hoạt động, vận hành: từ Quý II năm 2027 - Giai đoạn 2: + Hoàn thành các thủ tục về đầu tư, xây dựng, khởi công xây dựng công trình Trung tâm thương mại Giai đoạn 2 (giai đoạn mở rộng sau khi lấp đầy giai đoạn 1) trong vòng 7,5 năm kể từ ngày đưa công trình Trung tâm thương mại Giai đoạn 1 vào hoạt động.	- Giai đoạn 1: dự kiến từ Quý IV năm 2023 đến Quý II năm 2027 - Giai đoạn 2: dự kiến trong vòng 7,5 năm kể từ ngày đưa công trình giai đoạn 1 vào hoạt động	Phù hợp

4	Tổng mức đầu tư	6.111.591.416.000 đồng	6.111.591.416.000 đồng	Phù hợp
---	-----------------	------------------------	------------------------	---------

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật

Hạ tầng kỹ thuật của Dự án đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực (đầu nối giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước) vào các vị trí phù hợp Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 và Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, kèm theo bản vẽ được xác nhận.

Về khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, Dự án đã được các cơ quan, đơn vị quản lý ngành thỏa thuận bằng các văn bản (đầu nối giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước).

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

5.1. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về đảm bảo an toàn xây dựng

Giải pháp thiết kế cơ sở của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa được tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra kết luận, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định. Theo đó, nội dung tính toán kết cấu công trình và nền móng đã thể hiện danh mục quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, phù hợp với loại, cấp công trình áp dụng trong việc tính toán. Tư vấn thiết kế đã phân tích tải trọng và tác động để đưa ra lựa chọn giải pháp thiết kế đảm bảo an toàn. Tư vấn thiết kế đã thể hiện bảng tổng hợp kết quả tính toán các tiêu chí đánh giá về an toàn tổng thể hệ kết cấu công trình gồm: ổn định, chuyển vị, biến dạng giới hạn của nền móng và một số tiêu chí khác liên quan đến an toàn kết cấu công trình.

Tại giai đoạn thiết kế sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức lập, thẩm tra, thẩm định về sự phù hợp của thiết kế với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 được bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020 và Điều 46 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 trên cơ sở có đầy đủ số liệu khảo sát địa chất và thiết kế chi tiết theo quy định để đánh giá về điều kiện an toàn xây dựng của công trình.

5.2. Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ

Đối với nội dung liên quan việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy nổ tại Văn bản này, Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng không có thẩm quyền đánh giá về các quy định liên quan đến an toàn phòng cháy chữa cháy. Việc thực hiện đánh giá của cơ quan quản lý nhà nước về phòng cháy và chữa cháy có thẩm quyền được quy định tại Điều 57 Luật Phòng cháy chữa cháy năm 2001 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 32 Điều 1 Luật sửa

đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy năm 2013) và Điều 58 của Luật này; khoản 2 Điều 13 và khoản 5 Điều 51 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020; điểm a khoản 5 Điều 1 Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng chỉ xem xét đến các nội dung quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014.

Tại Báo cáo thẩm tra số 20/KQ-CCRC ngày 08/11/2024, Liên danh Trung tâm nghiên cứu phát triển Hạ tầng kỹ thuật và Công ty Cổ phần tư vấn kinh tế kỹ thuật xây dựng Việt Nam đã có kết luận: Các giải pháp thiết kế về giao thông cho xe chữa cháy, khoảng cách an toàn phòng cháy và chữa cháy, bố trí công năng, bậc chịu lửa, phương án bố trí mặt bằng của công trình thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở về PCCC của công trình và một số nội dung khác đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; hồ sơ thiết kế tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phòng chống cháy, nổ. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt về PCCC điều chỉnh (nếu có) có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này và thuộc trường hợp phải thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng, đề nghị Chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh và trình thẩm định lại theo quy định.

5.3. Việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường

Dự án được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 414/QĐ-BTNMT ngày 13/02/2025.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

Danh mục tiêu chuẩn áp dụng nêu tại hồ sơ thiết kế cơ sở của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa được áp dụng chủ yếu theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Các giải pháp thiết kế được tư vấn thẩm tra đánh giá cơ bản phù hợp theo tiêu chuẩn áp dụng và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

Chủ đầu tư cần kiểm tra việc áp dụng theo các quy định tại QCVN 02:2022/BXD, QCVN 03:2022/BXD cũng như các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành tại thời điểm phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và triển khai các bước triển khai tiếp theo. Rà soát, cập nhật các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế; đảm bảo phù hợp tại thời điểm được chấp thuận quyết định đầu tư theo định tại khoản 3 Điều 6 Luật Xây dựng 2014. Trường hợp việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn làm thay đổi nội dung dự án, Chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, trình thẩm định lại theo quy định.

N

VI. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đủ điều kiện trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai bước tiếp theo.

Trường hợp có sự sai khác giữa hồ sơ thiết kế cơ sở và nội dung Văn bản này, đề nghị Chủ đầu tư báo cáo lại Cục Quản lý hoạt động xây dựng để có ý kiến trước khi triển khai bước tiếp theo.

2. Kiến nghị

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

- Thực hiện các ý kiến, yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền tại các văn bản pháp lý nêu ở Điểm 1 Mục II văn bản này và các văn bản khác có liên quan.

- Theo Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai thì Dự án có diện tích đất khoảng 116.635 m², trong đó có một phần diện tích khoảng 15.641m² thuộc phạm vi 03 tuyến đường xung quanh sẽ bàn giao cho UBND thành phố Biên Hòa. Do đó, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tại địa phương để có ý kiến thống nhất đối với thiết kế bước tiếp theo, triển khai xây dựng 03 tuyến đường này phù hợp quy hoạch phân khu được phê duyệt, quy định của pháp luật có liên quan; bảo đảm đầu tư kết nối đồng bộ và an toàn giao thông các tuyến đường đã nêu theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu và quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan.

- Nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế tiết kiệm năng lượng và sử dụng vật liệu theo QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả và theo quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng.

- Thực hiện theo các nội dung yêu cầu về bảo vệ môi trường của dự án nêu tại Quyết định số 414/QĐ-BTNMT ngày 13/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, trong đó phải hoàn thiện các danh mục công trình bảo vệ môi trường chính của dự án, tuân thủ nội dung tại Quyết định nêu trên.

- Chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn thiết kế cần tiếp tục rà soát, kiểm tra hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng; triển khai tính toán cụ thể, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận khi thực hiện thiết kế, thẩm tra và thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo Điều 83 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng. Cơ quan có thẩm quyền cấp phép tại địa phương chịu trách nhiệm kiểm soát đối với hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, đảm bảo an toàn xây dựng công trình và công trình lân cận khi cấp phép xây dựng.

- Kiểm tra định vị vị trí xây dựng các hạng mục công trình phù hợp với quy hoạch được duyệt; kiểm tra cao độ nền công trình phù hợp với các công trình khác xung quanh, đảm bảo thoát nước chung của khu vực. Kiểm tra tính toán tổng nhu cầu sử dụng điện, nước của dự án trên cơ sở quy mô, trang thiết bị theo các tiêu chuẩn áp dụng, đáp ứng yêu cầu sử dụng.

- Chủ đầu tư phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định trong hồ sơ thiết kế và trong quá trình thi công xây dựng và sử dụng công trình đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Chủ đầu tư phải lựa chọn nhà thầu thi công có đủ năng lực và kinh nghiệm, đảm bảo an toàn; yêu cầu nhà thầu lập hệ thống quan trắc biến dạng cho công trình và công trình lân cận trong suốt quá trình thi công xây dựng để có biện pháp xử lý kịp thời khi cần thiết.

- Chủ đầu tư, tư vấn khảo sát và tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác và pháp lý của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở, an toàn, chất lượng xây dựng công trình; phần mềm sử dụng tính toán phải đảm bảo có bản quyền hợp lệ.

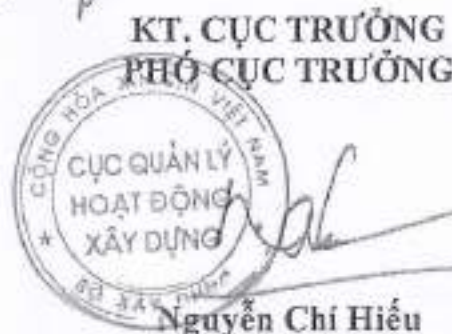
Kết quả thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- UBND tỉnh Đồng Nai;
- Sở Xây dựng Đồng Nai;
- Lưu: VP, QLKT (TMP_{NL-05}).

(để q/ly);



Nguyễn Chí Hiếu

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN
XÂY DỰNG THÀNH NAM**

Số: 2502/2025/CV-TN

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN VIỆT PHÁT

Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Thành Nam là đơn vị tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP Biên Hòa do Công ty cổ phần Tập đoàn Việt Phát làm chủ đầu tư.

Căn cứ văn bản số 58/HĐXD-QLKT ngày 21/02/2025 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Bằng công văn này, Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Thành Nam gửi đến Quý công ty bảng thống kê tổng diện tích sàn sử dụng của dự án đã được Bộ Xây Dựng phê duyệt như sau:

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH KHỐI NHÀ CHÍNH													
STT	TẦNG	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI 01- G01 (m2)				TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI 02- G02 (m2)				TỔNG (m2)			
		Diện tích sử dụng (sàn cho thuê) (A1)	Diện tích khác (A2)		Tổng DT sàn (A=A1+A2)	Diện tích sử dụng (sàn cho thuê) (A1)	Diện tích khác (B2)		Tổng DT sàn (B=B1+B2)	Diện tích sử dụng (sàn cho thuê) (C1=A1+B1)	Diện tích khác (C2=A2+B2)		Tổng DT sàn (C=A+B)
			Diện tích hành lang, phòng kỹ thuật, PCCC, thang bộ...	Diện tích đỗ xe			Diện tích hành lang, phòng kỹ thuật, PCCC, thang bộ...	Diện tích đỗ xe			Diện tích hành lang, phòng kỹ thuật, PCCC, thang bộ...	Diện tích đỗ xe	
1	Tầng hầm	138	8,839	40,573	49,550					138	8,839	40,573	49,550
2	Tầng 1	17,895	12,140		30,035		717	10,845	11,562	17,895	12,957	10,845	41,697
3	Tầng 2	16,657	12,373		29,030	5,935	3,377		11,562	21,592	17,750	-	39,342
4	Tầng 3	15,350	12,477		27,827	5,917	6,045		11,962	20,070	16,322	-	36,392
5	Tầng 4	16,983	10,726		27,709	5,395	6,167		11,562	22,378	16,993	-	39,371
6	Tầng 5	3,659	5,243		11,902		2,562	9,900	11,562	3,659	10,995	9,000	23,454
8	Tòa		334		334		1,470	9,490	10,960	-	1,884	9,490	11,374
9	Tổng	69,716	65,191	40,573	175,480	17,352	22,208	29,335	68,770	69,010	67,469	60,398	246,156

THỐNG KÊ DIỆN TÍCH ĐỂ XE			
KHU VỰC ĐỖ XE	DIỆN TÍCH (D) (m2)	SỐ LƯỢNG XE (E) (xe)	
		Xe máy	Ô-tô
Đỗ xe tầng hầm	40,573		1,051
Đỗ xe ngoài trời (không có mái che)	9,014	330	721
Đỗ xe ngoài trời (có mái che)	8,116	3,200	233
Đỗ xe trong nhà (tầng 1 Trung tâm thương mại 02 - G02)	10,845		234
Đỗ xe trên cao (tầng 5 Trung tâm thương mại 02 - G02)	9,000		202
Đỗ xe trên mái (tầng 5m Trung tâm thương mại 02 - G02)	9,490		219
TỔNG	87,038	3,530	2,660

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các cơ quan có liên quan;
- Lưu VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG
THÀNH NAM**



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Anh Tuấn

TRÌNH LỤC VÀ BIÊN VỀ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH KHU ĐẤT

Đ.L. 20.04

10.02.2008

Thẩm định nội dung và biên về bản đồ địa chính khu đất là công việc quan trọng và cần thiết để đảm bảo tính chính xác và đầy đủ của bản đồ địa chính, phục vụ cho công tác quản lý và sử dụng đất đai.

Bản đồ địa chính là tài liệu pháp lý quan trọng, phản ánh hiện trạng sử dụng đất đai, bao gồm các thửa đất, ranh giới, diện tích, giá trị đất đai, v.v. Việc biên về bản đồ địa chính là công việc cần thiết để đảm bảo tính chính xác và đầy đủ của bản đồ địa chính, phục vụ cho công tác quản lý và sử dụng đất đai.

STT	Loại	Tên	Diện tích	Giá trị	Đơn vị	Loại	Tên	Diện tích	Giá trị	Đơn vị
1	Đất nông nghiệp	Đất trồng lúa	100	100	100	Đất nông nghiệp	Đất trồng lúa	100	100	100
2	Đất nông nghiệp	Đất trồng cây khác	50	50	50	Đất nông nghiệp	Đất trồng cây khác	50	50	50
3	Đất nông nghiệp	Đất trồng rừng	20	20	20	Đất nông nghiệp	Đất trồng rừng	20	20	20
4	Đất nông nghiệp	Đất trồng cây khác	10	10	10	Đất nông nghiệp	Đất trồng cây khác	10	10	10
5	Đất nông nghiệp	Đất trồng cây khác	5	5	5	Đất nông nghiệp	Đất trồng cây khác	5	5	5

STT	Loại	Tên	Diện tích	Giá trị	Đơn vị
1	Đất nông nghiệp	Đất trồng lúa	100	100	100
2	Đất nông nghiệp	Đất trồng cây khác	50	50	50
3	Đất nông nghiệp	Đất trồng rừng	20	20	20
4	Đất nông nghiệp	Đất trồng cây khác	10	10	10
5	Đất nông nghiệp	Đất trồng cây khác	5	5	5



CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỖ DÁN CHỮ

Ngày: 10/02/2008
 Nơi: Ủy ban nhân dân xã/thị trấn
 Người biên: *[Signature]*
 Người thẩm định: *[Signature]*
 Người phê duyệt: *[Signature]*

CHỖ DÁN CHỮ

1. *[Stamp]*
 2. *[Stamp]*
 3. *[Stamp]*

TRÍCH LỤC VÀ BẢN VẼ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH HƯU ĐẤT

44 - 201 - 2019

1/50.000

Thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình
 Khu vực quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị
 Khu vực quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị

PHỤ LỤC 1
PHÂN CHIA MẶT ĐẤT

STT	ĐIỂM	DIỆN TÍCH (m ²)	CHỨC NĂNG
1	1	1.000,00	Đất ở
2	2	1.000,00	Đất ở
3	3	1.000,00	Đất ở
4	4	1.000,00	Đất ở
5	5	1.000,00	Đất ở
6	6	1.000,00	Đất ở
7	7	1.000,00	Đất ở
8	8	1.000,00	Đất ở
9	9	1.000,00	Đất ở
10	10	1.000,00	Đất ở
11	11	1.000,00	Đất ở
12	12	1.000,00	Đất ở
13	13	1.000,00	Đất ở
14	14	1.000,00	Đất ở
15	15	1.000,00	Đất ở
16	16	1.000,00	Đất ở
17	17	1.000,00	Đất ở
18	18	1.000,00	Đất ở
19	19	1.000,00	Đất ở
20	20	1.000,00	Đất ở

PHỤ LỤC 2
PHÂN CHIA MẶT ĐẤT

STT	ĐIỂM	DIỆN TÍCH (m ²)	CHỨC NĂNG
1	1	1.000,00	Đất ở
2	2	1.000,00	Đất ở
3	3	1.000,00	Đất ở
4	4	1.000,00	Đất ở
5	5	1.000,00	Đất ở
6	6	1.000,00	Đất ở
7	7	1.000,00	Đất ở
8	8	1.000,00	Đất ở
9	9	1.000,00	Đất ở
10	10	1.000,00	Đất ở
11	11	1.000,00	Đất ở
12	12	1.000,00	Đất ở
13	13	1.000,00	Đất ở
14	14	1.000,00	Đất ở
15	15	1.000,00	Đất ở
16	16	1.000,00	Đất ở
17	17	1.000,00	Đất ở
18	18	1.000,00	Đất ở
19	19	1.000,00	Đất ở
20	20	1.000,00	Đất ở

PHỤ LỤC 3
PHÂN CHIA MẶT ĐẤT

STT	ĐIỂM	DIỆN TÍCH (m ²)	CHỨC NĂNG
1	1	1.000,00	Đất ở
2	2	1.000,00	Đất ở
3	3	1.000,00	Đất ở
4	4	1.000,00	Đất ở
5	5	1.000,00	Đất ở
6	6	1.000,00	Đất ở
7	7	1.000,00	Đất ở
8	8	1.000,00	Đất ở
9	9	1.000,00	Đất ở
10	10	1.000,00	Đất ở
11	11	1.000,00	Đất ở
12	12	1.000,00	Đất ở
13	13	1.000,00	Đất ở
14	14	1.000,00	Đất ở
15	15	1.000,00	Đất ở
16	16	1.000,00	Đất ở
17	17	1.000,00	Đất ở
18	18	1.000,00	Đất ở
19	19	1.000,00	Đất ở
20	20	1.000,00	Đất ở



PHỤ LỤC 4
PHÂN CHIA MẶT ĐẤT

1. Mục đích và phạm vi áp dụng của quy hoạch.

2. Nội dung quy hoạch.

3. Các quy định về quy hoạch.

4. Các quy định về quy hoạch.

5. Các quy định về quy hoạch.

6. Các quy định về quy hoạch.

7. Các quy định về quy hoạch.

8. Các quy định về quy hoạch.

9. Các quy định về quy hoạch.

10. Các quy định về quy hoạch.

11. Các quy định về quy hoạch.

12. Các quy định về quy hoạch.

13. Các quy định về quy hoạch.

14. Các quy định về quy hoạch.

15. Các quy định về quy hoạch.

16. Các quy định về quy hoạch.

17. Các quy định về quy hoạch.

18. Các quy định về quy hoạch.

19. Các quy định về quy hoạch.

20. Các quy định về quy hoạch.



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: *M76* /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày *15* tháng *4* năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình 133/TTr-STNMT ngày 11 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê 674,5 m² đất tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

1. Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ (đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê).

2. Thời hạn sử dụng đất là: đến ngày 10 tháng 8 năm 2073 (theo thời hạn hoạt động của dự án).

3. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 822/2025, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 04 tháng 4 năm 2025.

4. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Thời điểm tính tiền thuê đất: Tính từ ngày Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành.

Điều 2. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định; chuyển thông tin địa chính khu đất cho cơ quan thuế.

b) Ký hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát.

c) Lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

d) Thông báo cho tổ chức sử dụng đất nộp phí, lệ phí.

đ) Xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.

e) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện chính lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Bộ phận một cửa - Chi cục Thuế khu vực XV

a) Xác định tiền thuê đất phải nộp theo quy định làm cơ sở để Sở Nông nghiệp và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát.

b) Thông báo và hướng dẫn Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát nộp tiền thuê đất; gửi thông báo kết quả hoàn thành việc thu, nộp tiền thuê đất cho Sở Nông nghiệp và Môi trường.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa có trách nhiệm theo dõi, giám sát việc sử dụng đất theo đúng mục đích đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

4. Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát

a) Thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp phí, lệ phí theo quy định.

b) Đưa đất vào sử dụng đúng ranh giới, diện tích, mục đích và tiến độ theo quy định của Luật Đất đai và chấp hành quy định các Luật khác có liên quan.

c) Thực hiện thủ tục môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Bộ phận một cửa - Chi cục Thuế khu vực XV; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Hòa; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát; Các tổ chức và cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS, CTTĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]
Nguyễn Thị Hoàng

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1177/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 15 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình 133/TTr-STNMT ngày 11 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng 359,5 m² đất, gồm: 359,3 m² đất trồng lúa còn lại và 0,2 m² đất trồng cây lâu năm tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai sang mục đích đất thương mại dịch vụ.

1. Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ (đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê).

2. Thời hạn sử dụng đất là: đến ngày 10 tháng 8 năm 2073 (theo thời hạn hoạt động của dự án).

3. Vị trí, ranh giới khu đất chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo Tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 821/2025, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 04/4/2025.

4. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Thời điểm tính tiền thuê đất: Tính từ ngày Quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành.

Điều 2. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định; chuyển thông tin địa chính khu đất cho cơ quan thuế.

b) Ký hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát.

c) Lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và trao giấy cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

d) Thông báo cho tổ chức sử dụng đất nộp phí, lệ phí.

đ) Xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.

e) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Bộ phận một cửa - Chi cục Thuế khu vực XV

a) Xác định tiền thuê đất phải nộp theo quy định làm cơ sở để Sở Nông nghiệp và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát.

b) Thông báo và hướng dẫn Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát nộp tiền thuê đất; gửi thông báo kết quả hoàn thành việc thu, nộp tiền thuê đất cho Sở Nông nghiệp và Môi trường.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa có trách nhiệm theo dõi, giám sát việc sử dụng đất theo đúng mục đích đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

4. Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát:

a) Thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp phí, lệ phí theo quy định.

b) Đưa đất vào sử dụng đúng ranh giới, diện tích, mục đích và tiến độ theo quy định của Luật Đất đai và chấp hành quy định các Luật khác có liên quan.

c) Thực hiện thủ tục môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Bộ phận một cửa - Chi cục Thuế khu vực XV; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Hòa; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát; Các tổ chức và cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS, CTTĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hoàng

**CTY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
VIỆT PHÁT**

Số: 15/2025/CV-VPG

"V/v: Trả lời văn bản số 1770SNNMT-ĐĐ của Sở Nông nghiệp và môi trường về việc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ định giá đất cụ thể dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa"

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2025

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát (sau đây gọi tắt là "**Nhà Đầu Tư**") xin gửi lời chào trân trọng đến Quý cơ quan.

Nhà đầu tư đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận là nhà đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa (sau đây gọi tắt là "**Dự án**") theo Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 và các văn bản điều chỉnh liên quan.

Để phục vụ công tác định giá đất cụ thể đối với phần diện tích xây dựng công trình trung tâm thương mại thuộc Dự án, Nhà đầu tư xin cung cấp thông tin về diện tích sàn cho thuê; diện tích bãi đậu xe, số lượng chỗ đậu xe của các tầng được thiết kế tại văn bản số 2502/2025/CV-TN ngày 25/02/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Thành Nam, là đơn vị tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án (công văn và bản vẽ đính kèm theo văn bản này).

Đồng thời, đối với dịch vụ trông giữ xe tại Dự án, Nhà đầu tư xin cam kết như sau:

1. Trong suốt thời gian hoạt động của dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, chúng tôi sẽ không thu bất kỳ khoản phí nào liên quan đến dịch vụ trông giữ xe của khách hàng đến tham quan mua sắm, đối tác và các bên liên quan.
2. Việc trông giữ xe sẽ được thực hiện theo đúng quy định pháp luật và đảm bảo an toàn, thuận tiện cho người sử dụng.
3. Mọi thay đổi liên quan đến chính sách trông giữ xe (nếu có) sẽ được thông báo trước bằng văn bản và tuân thủ quy định của cơ quan có thẩm quyền.



4. Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu vi phạm nội dung đã nêu trên.

Cam kết này có hiệu lực kể từ ngày ký và áp dụng trong toàn bộ thời gian hoạt động của dự án.

Xin trân trọng cảm ơn Quý cơ quan./.

Nơi nhận:

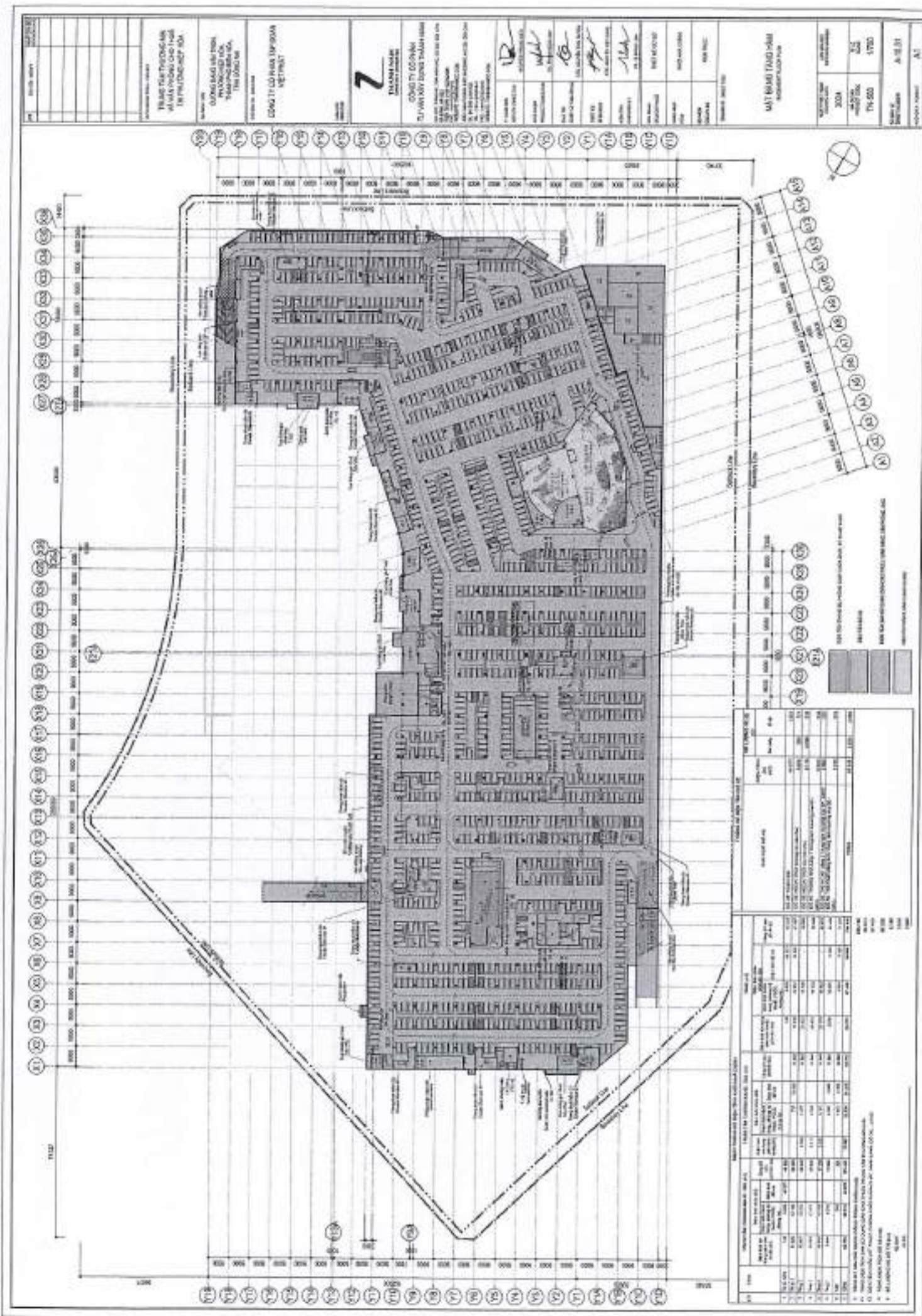
- Như kính gửi
- Lưu VT

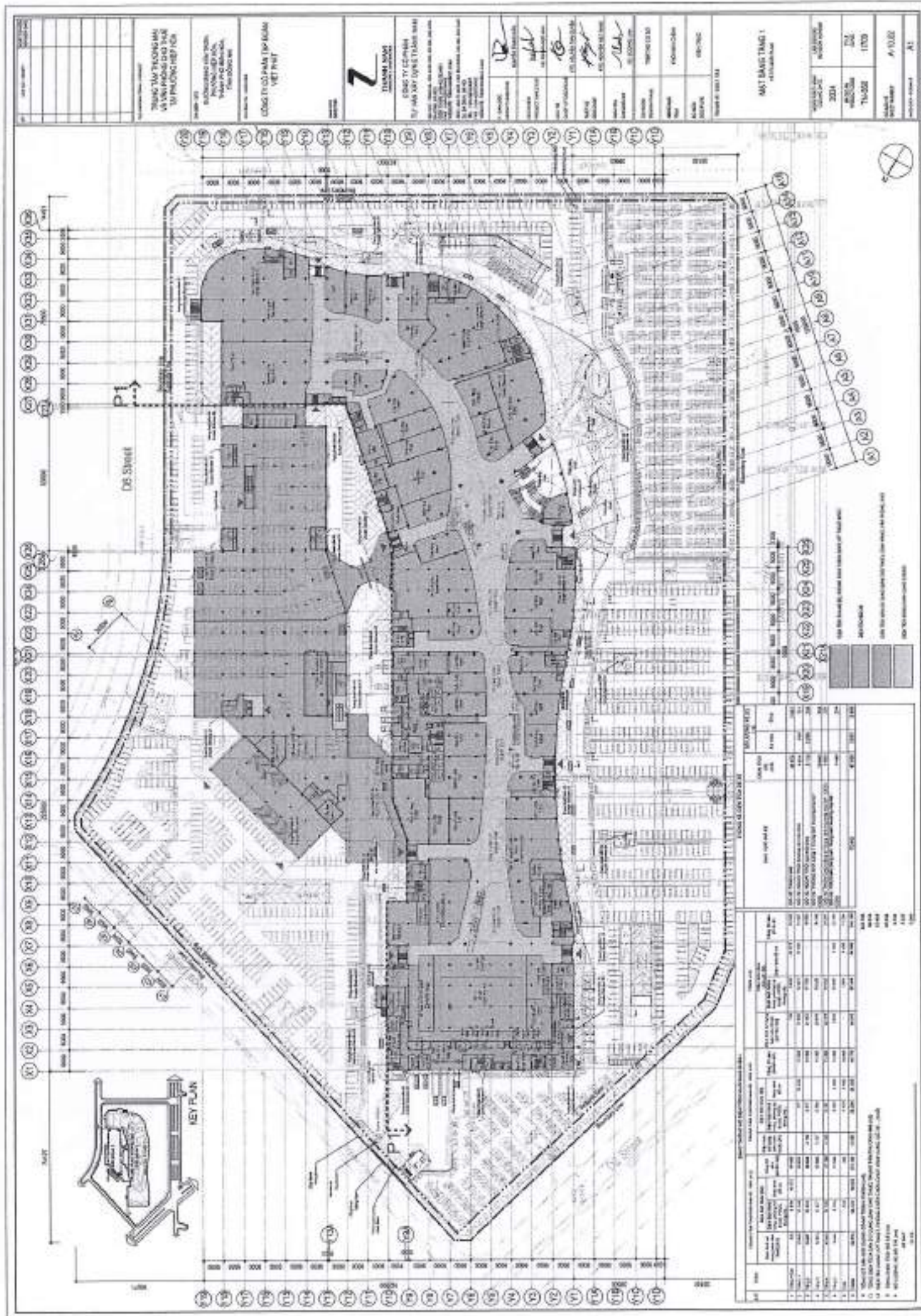
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN VIỆT PHÁT

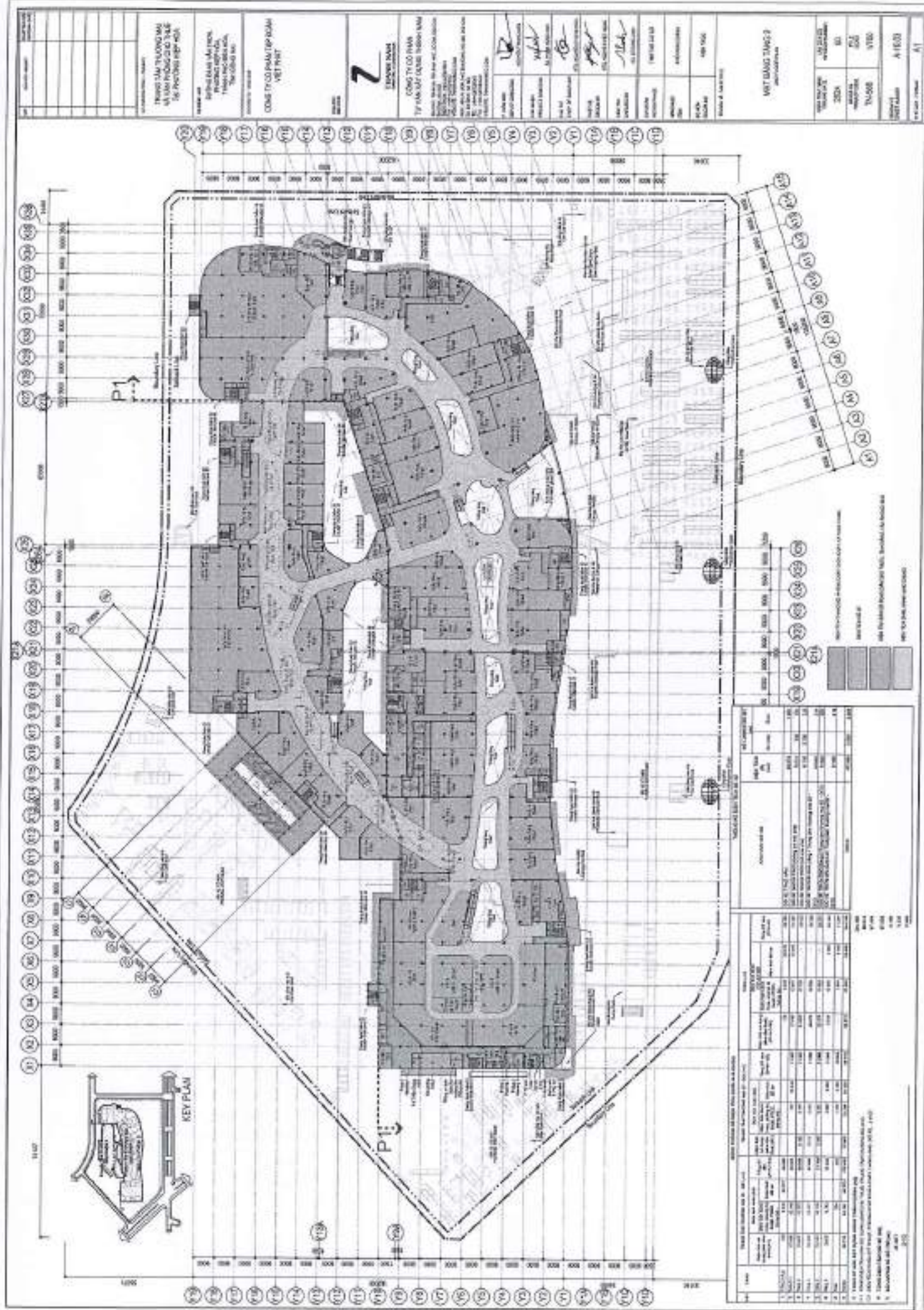


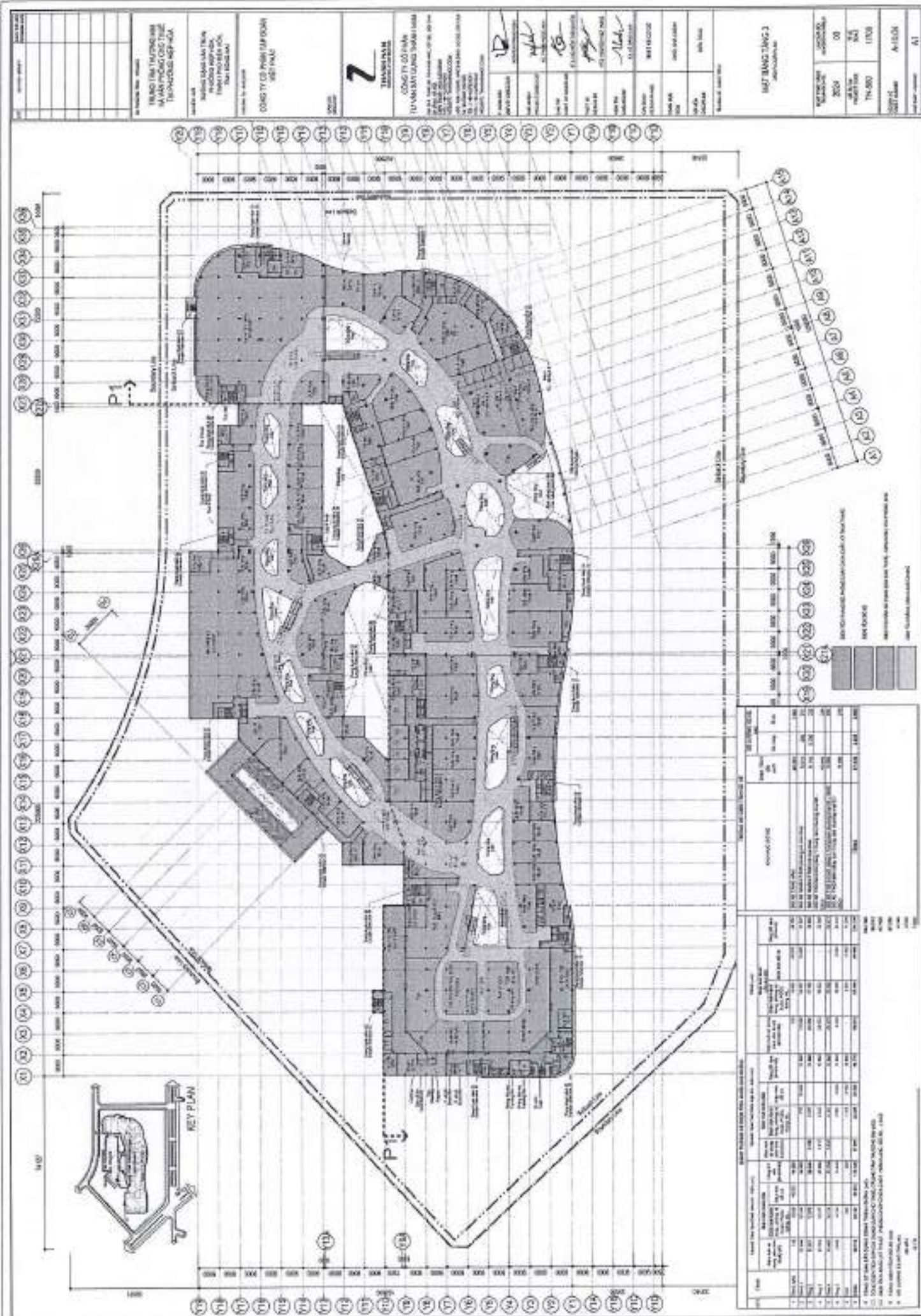
Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Ngọc

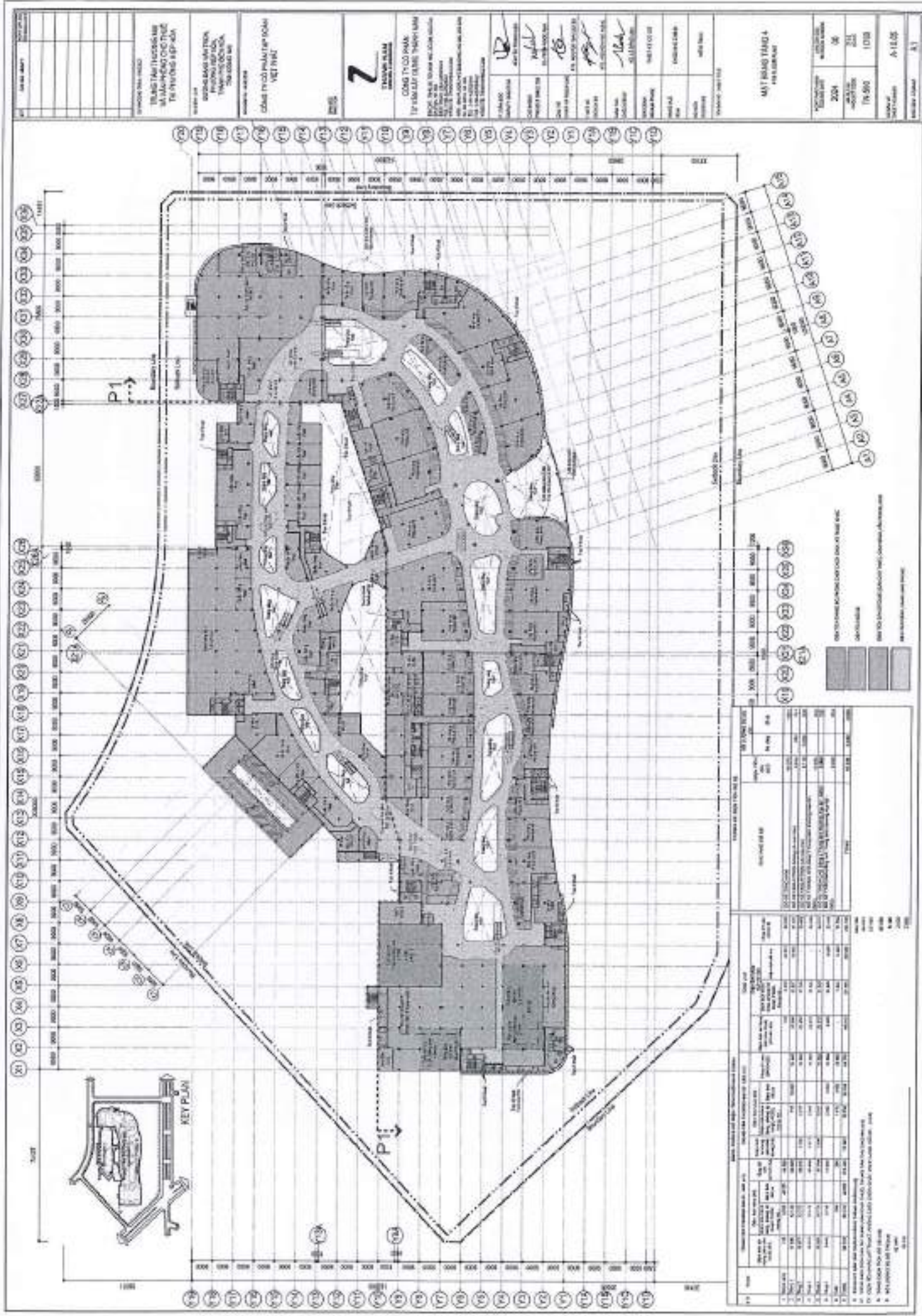


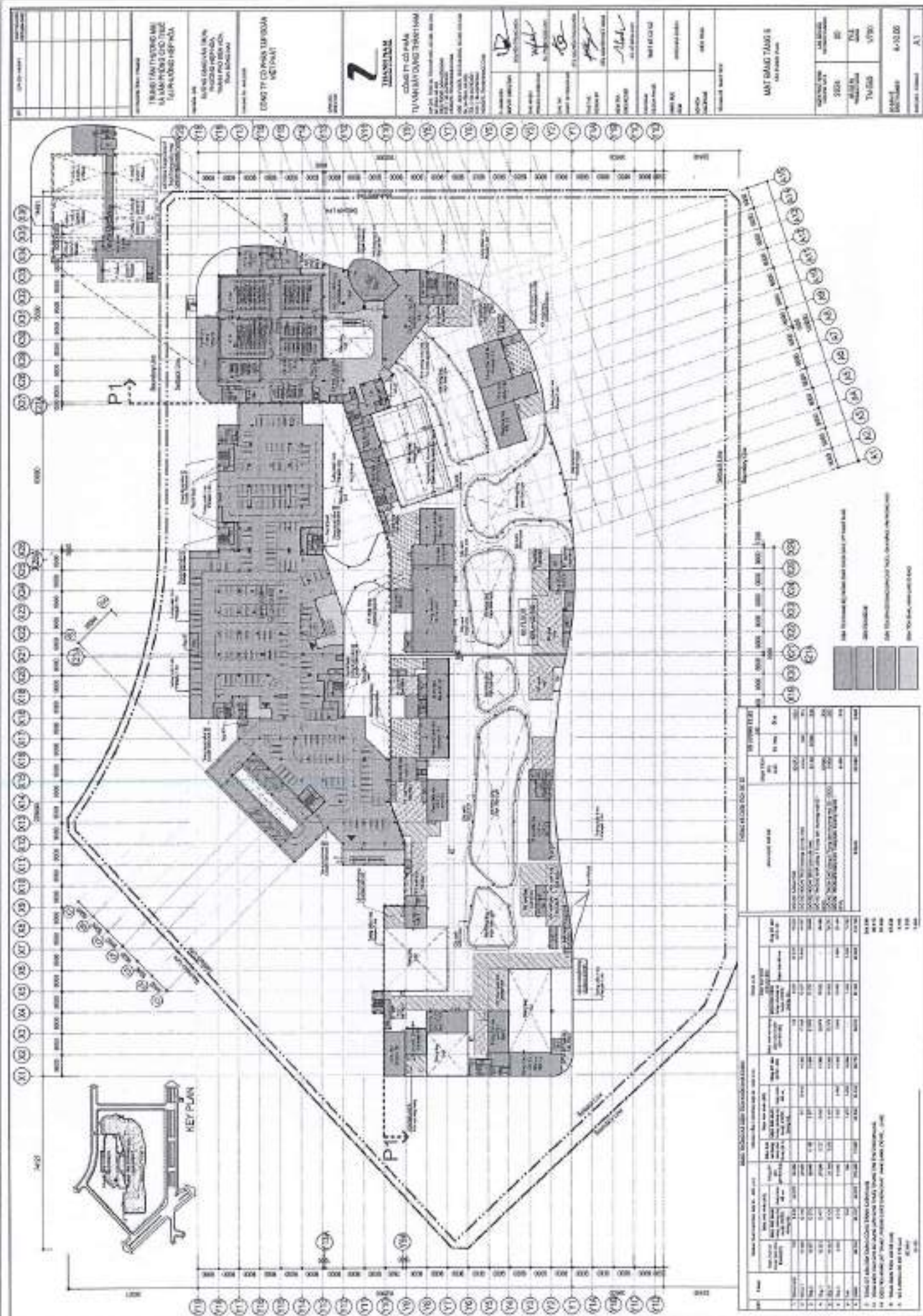


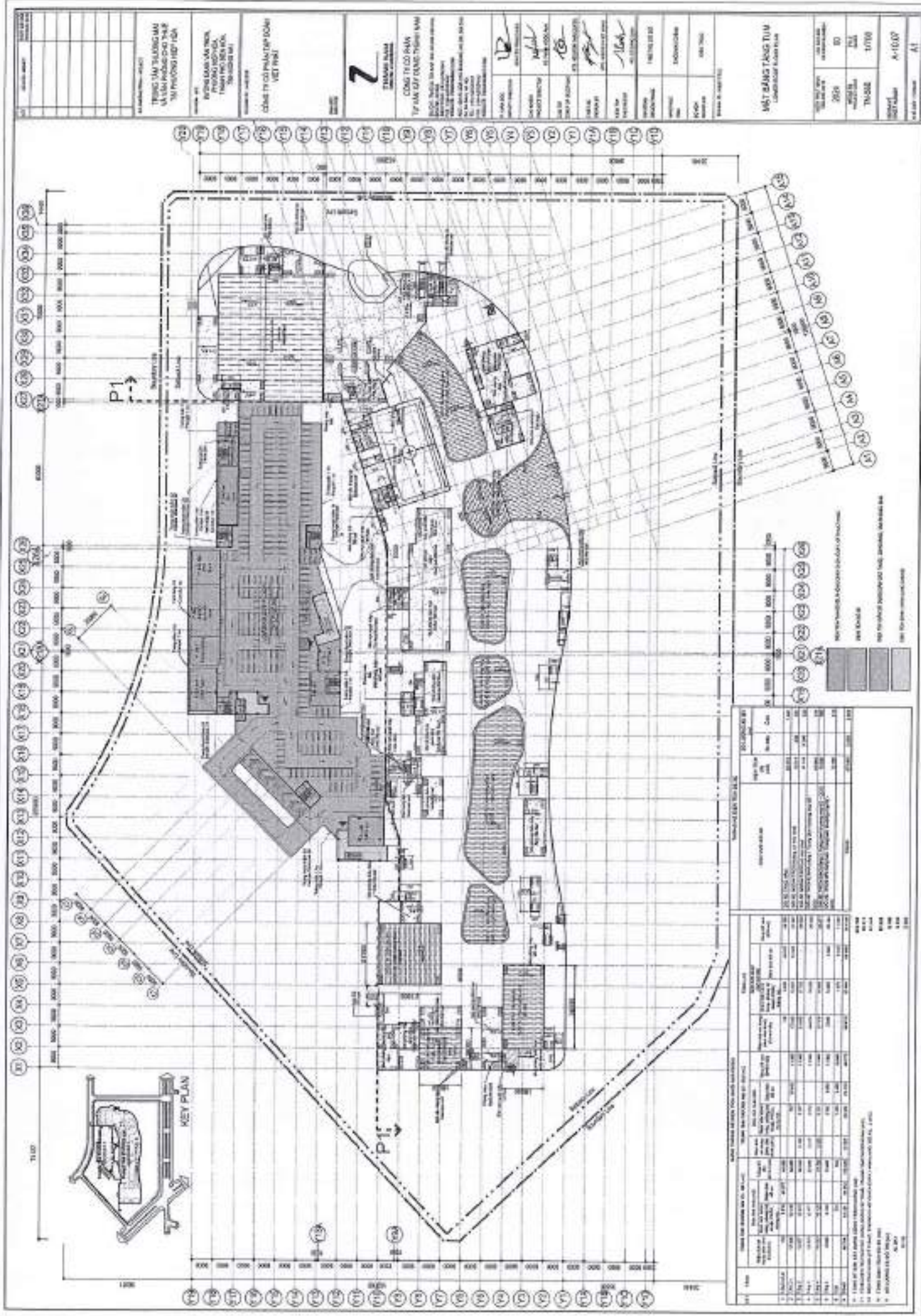












DANH SÁCH CÁC THỬA ĐẤT THUÊ ĐẤT

Công trình: Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê - Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát
(được xác định theo đường Đặng Văn Tron đoạn tiếp theo tới sông Cái, đoạn từ đường rẽ lên cầu Bưu Hoà tới Sông Cái)

STT	Tờ	Thửa đất	Loại đất	Diện tích	Đất xây dựng TTTM		Còn lại thửa đất	Cắt lớp		
					Tổng TTTM			0-50	50-100	100- hết
1	53	624	TMD	194.5	194.5		0			194.5
2	53	640	TMD	371	308.5		62.5			308.5
3	53	674	TMD	1111.1	1111.1		0			1111.1
4	53	211	TMD	150.4	150.4		0	115.3	35.1	0
5	55	631a	TMD	1351.8	1286.8		65	962.2	165.9	158.7
6	53	643a	TMD	188	5.3		182.7			5.3
7	55	213	TMD	2031.2	2031.2		0	274.6	1360	396.6
8	55	214	TMD	8782.8	8426		356.8	1539.5	998.3	5888.2
9	55	204a	TMD	77.1	72.2		4.9			72.2
10	55	197a	TMD	34.7	34.7		0	34.7		
11	53	71	TMD	387	387		0			387
12	53	131	TMD	3137	3137		0	420.4	2716.6	
13	53	121	TMD	492	492		0	19.7	472.3	
14	53	562	TMD	495.7	494.3		1.4	480.5	13.8	
15	53	132	TMD	705	705		0		503.5	201.5
16	53	130	TMD	575	575		0	0	575	
17	53	120	TMD	749	749		0		149	600
18	53	119	TMD	2413	2413		0		0	2413
19	53	83	TMD	2517	2517		0			2517
20	53	117	TMD	3270	3232.3		37.7			3232.3
21	53	116	TMD	180	180		0			180
22	53	118	TMD	115	115		0			115

23	53	84	TMD	1238	1238	0		1238	
24	53	72	TMD	892	892	0		892	
25	53	113	LUK	3264	43.7	3220.3		43.7	
26	53	114	LUK	520	519.3	0.7		519.3	
27	53	115	NTS	114	111.5	2.5		111.5	
Tổng				35356.3	31421.8	3934.5	3846.9	6989.5	20585.4

Ngày 10 tháng 4 năm 2025

Người thực hiện



Trần Văn Phương

Ngày 10 tháng 4 năm 2025

Phòng kỹ thuật địa chính

P. Trưởng phòng



Trương Thị Ngọc Diệp

DANH SÁCH CÁC THỬA ĐẤT CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Công trình: Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê - Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát
(được xác định theo đường Đặng Văn Tron đoạn tiếp theo tới sông Cái, đoạn từ đường rẽ lên cầu Bửu Hoà tới Sông Cái)

STT	Tờ	Thửa	Loại đất theo bản đồ địa chính	Diện tích	Đất xây dựng TTTM	Còn lại thừa đất	Cát lớp		
					Tổng TTTM		0-50	50-100	100- hết
1	53	20	CLN	442	442	0			442
2	53	41	NTS	961	961	0			961
3	53	42	LUK	416	416	0			416
4	53	43	LUK	724	724	0			724
5	53	44	NTS	231	231	0		26.8	204.2
6	53	45	LUK	318	318	0			318
7	53	46	LUK	135	135	0			135
8	53	47	LUK	2035	2035	0			2035
9	53	48	LUK	387	387	0			387
10	53	73	LUK	3446	3446	0			3446
11	53	74	LUK	1464	1464	0		702.6	761.4
12	53	75	LUK	363	363	0		359.3	3.7
13	53	76	NTS	482	482	0		482	
14	53	77	LUK	189	189	0	189		
15	53	78	CLN	295	295	0	295		
16	53	79	NTS	733	733	0	470.8	262.2	
17	53	80	CLN	539	539	0		539	
18	53	81	LUK	1068	1068	0		1068	
19	53	82	LUK	3994	3994	0		945.3	3048.7
20	53	123	LUK	854	854	0	837.2	16.8	
21	53	124	LUK	182	182	0	182		



22	53	125	LUK	819	819	0	819		
23	53	127	LUC	141.2	141.2	0	141.2		
24	53	128	LUC	329	329	0	329		
25	53	129	LUC	617	617	0	607.8	9.2	
26	53	133	LUC	1913	1913	0		331.5	1581.5
27	53	154	LUC	858.8	858.8	0	858.8		
28	53	155	LUC	139	139	0	139		
29	53	525	LUC	230	230	0			230
30	53	543	LUC	377.8	377.8	0	377.8		
31	53	544	LUC	264.2	264.2	0	264.2		
32	53	545	LUC	300.8	300.8	0	300.8		
33	53	546	LUC	326.4	326.4	0	326.4		
34	53	574	NTS	1114	1114	0	102	1012	
35	53	575	NTS	739	739	0	303.1	435.9	
36	53	611	BHK	525.9	525.9	0	525.5	0.4	
37	53	612	BHK	501.8	501.8	0	501.8		
38	53	613	BHK	478.5	478.5	0	478.5		
39	53	614	BHK	453	453	0	453		
40	53	675	LUC	138.9	138.9	0			138.9
41	53	676	LUC	274.4	274.4	0			274.4
42	53	677	CLN	153.2	153.2	0			153.2
43	53	678	LUC	3.9	3.9	0			3.9
44	53	679	LUC	204.6	204.6	0			204.6
45	53	680	LUC	739.4	739.4	0			739.4
46	53	681	LUC	955.4	955.4	0			955.4
47	53	682	LUC	493.4	493.4	0			493.4

48	53	683	LUK	304.7	304.7	0				304.7
49	53	684	LUC	363.2	363.2	0				363.2
50	53	685	NTS	328.6	328.6	0				328.6
51	53	686	NTS	2.3	2.3	0				2.3
52	53	687	LUC	2350.2	2350.2	0				2350.2
53	53	688	NTS	2211.6	2211.6	0				2211.6
54	53	689	CLN	1781.5	1781.5	0			4.1	1777.4
55	53	690	CLN	781.6	781.6	0	72		683.7	25.9
56	53	691	CLN	76.1	76.1	0	76.1			
57	55	221	LUC	187	187	0				187
58	55	25	CLN	976.4	976.4	0			446.3	530.1
59	55	26	CLN	2707.6	2707.6	0			9.1	2698.5
60	55	27	CLN	214.6	214.6	0				214.6
61	55	31	LUK	407	407	0				407
62	55	37	CLN	101.3	101.3	0			101.3	
63	55	38	CLN	330.1	330.1	0			330.1	
64	55	39	CLN	1154.9	1154.9	0			854.1	300.8
65	55	40	CLN	205.8	205.8	0				205.8
66	55	41	LUK	2009	2009	0				2009
67	55	42	LUK	413.8	413.8	0				413.8
68	55	43	LUC	204.2	204.2	0				204.2
69	55	44	CLN	107	107	0				107
70	55	45	LUK	1878.8	1878.8	0				1878.8
71	55	46	CLN	211	211	0			87.2	123.8
72	55	47	CLN	597.3	597.3	0			597.3	
73	55	53	CLN	278.4	278.4	0	19		259.4	

74	55	54	CLN	327.6	327.6	0		327.6	
75	55	55	LUK	485.3	485.3	0		249.1	236.2
76	55	56	LUK	1216.8	1216.8	0			1216.8
77	55	57	LUK	959.6	959.6	0			959.6
78	55	58	LUK	1085	1085	0			1085
79	55	59	LUK	174	174	0			174
80	55	60	CLN	31.4	31.4	0		31.4	
81	55	61	CLN	190.8	190.8	0		190.8	
82	55	62	CLN	118.2	118.2	0	4.3	113.9	
83	55	74	LUC	265.1	265.1	0		265.1	
84	55	75	LUC	416.8	416.8	0		416.8	
85	55	76	NTS	143.1	143.1	0		143.1	
86	55	77	NTS	106.3	106.3	0		49.3	57
87	55	78	CLN	726.4	726.4	0		480.7	245.7
88	55	79	NTS	50.8	50.8	0		50.8	
89	55	80	CLN	524.6	524.6	0		487.4	37.2
90	55	89	LUK	798.9	798.9	0	186.5	612.4	
91	55	90	CLN	125.9	125.9	0		125.9	
92	55	91	CLN	438	438	0	423	15	
93	55	92	LUK	101	96.2	4.8	96.2		
94	55	101	LUK	751	750.1	0.9	750.1		
95	55	142	LUK	84	84	0		84	
96	55	190	LUK+TMD	2600.8	2600.8	0	461.8	213.5	
97	55	222	LUC	633.4	633.4	0			633.4
98	55	223	LUK	881.1	881.1	0			881.1
99	55	224	LUK	659.5	659.5	0			659.5

100	55	225	LUC	531.9	531.9	0			531.9
101	55	226	LUK	200.1	200.1	0			200.1
102	55	227	CLN	497.6	497.6	0		112.5	385.1
103	55	228	LUK+LUC	540.3	540.3	0	540.3		
104	55	229	LUK+LUC+TME	1019.5	1019.5	0	715.6		
Tổng				69218.4	69212.7	5.7	11846.8	13532.9	41603.6

Ngày 10 tháng 4 năm 2025

Người thực hiện



Trần Văn Phương

Ngày 10 tháng 4 năm 2025

Phòng kỹ thuật địa chính

P. Trưởng phòng



Trương Thị Ngọc Diệp

PHỤ LỤC 9: MỘT SỐ QUYẾT ĐỊNH BỒI THƯỜNG

STT	Văn bản	Ngày	Nội dung
1	Quyết định	Số 2757/QĐ-UBND Ngày 12 háng 08 năm 2021	Về việc phê duyệt phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toản tại các phường An Bình, phường Quyết Thắng, phường Tam Hiệp, phường Tân Mai và phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
2	Quyết định	Số 3649/QĐ-UBND Ngày 29 tháng 12 năm 2022	Về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đường Trục trung tâm thành phố Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Trơn (cầu Thống Nhất và đường kết nối 02 đầu cầu) tại phường Thống Nhất và phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
3	Quyết định	Số 3098/QĐ-UBND Ngày 24 tháng 11 năm 2023	Về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Thành phần 1 thuộc dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1 đoạn qua thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.





**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 2157/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 12 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toản tại các phường An Bình, phường Quyết Thắng, phường Tam Hiệp, phường Tân Mai và phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024;

Trên cơ sở Văn bản số 4468/STC-HĐTĐGD ngày ngày 07 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng thẩm định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toàn tại các phường An Bình, phường Quyết Thắng, phường Tam Hiệp, phường Tân Mai và phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 805/TTr-STNMT ngày 02 tháng 8 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toàn tại các phường An Bình, phường Quyết Thắng, phường Tam Hiệp, phường Tân Mai và phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung sau:

1. Mục đích định giá đất và các thông tin về khu đất định giá

a) Mục đích định giá đất: Xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toàn tại các phường An Bình, phường Quyết Thắng, phường Tam Hiệp, phường Tân Mai và phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa.

b) Các thông tin về khu đất định giá:

- Diện tích đất định giá: Với diện tích 237.112,3 m².
- Mục đích sử dụng: Đất ở, đất nông nghiệp và đất cơ sở tôn giáo.
- Vị trí, ranh giới khu đất: Được xác định theo tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất từ số 1907 đến 1916 tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 08/02/2021.

2. Phê duyệt kết quả định giá đất

Giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toàn tại các phường An Bình, phường Quyết Thắng, phường Tam Hiệp, phường Tân Mai và phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, cụ thể như sau:

DVT: Đồng/m²

STT	Diễn giải	Vị trí	Giá đất định giá
A	Đất ở đô thị		

STT	Diễn giải	Vị trí	Giá đất định giá
1	Đường Nguyễn Thành Phương	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	41.470.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	33.176.000
		2	20.450.000
		2 (hẻm đất)	16.283.000
		3	15.872.000
		3 (hẻm đất)	12.698.000
		4	12.575.000
		4 (hẻm đất)	10.689.000
2	Đường Nguyễn Thành Đồng	1 (từ mốc lộ giới tới hết mét thứ 50)	41.470.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	33.176.000
		1 (từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	20.735.000
		3	15.872.000
		3 (hẻm đất)	12.698.000
		4	12.575.000
		4 (hẻm đất)	10.689.000
3	Đường N1 (khu dân cư D2D)	3	15.872.000
		3 (hẻm đất)	12.698.000
		4	12.575.000
		4 (hẻm đất)	10.689.000
4	Đường Võ Thị Sáu đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Phạm Văn Thuận	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	50.250.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	40.200.000
		1 (từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	25.125.000
		2	22.323.000
		2 (hẻm đất)	17.311.000
		3	17.840.000
		3 (hẻm đất)	15.858.000
		4	13.722.000
		4 (hẻm đất)	12.198.000

STT	Diễn giải	Vị trí	Giá đất định giá
5	Đường Huỳnh Văn Hớn	1 (từ mốc lộ giới tới hết mét thứ 50)	35.792.000
		1 (từ mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	28.633.600
		2	22.138.000
		2 (hèm đất)	17.167.000
		3	17.840.000
		3 (hèm đất)	15.858.000
		4	13.722.000
		4 (hèm đất)	12.198.000
6	Đường Phạm Văn Thuận	4	13.722.000
		4 (hèm đất)	12.198.000
7	Đường Trạm thuế khu vực 2 (phường Tam Hiệp)	1 (từ mốc lộ giới tới hết mét thứ 50)	27.050.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	21.640.000
		3	11.667.000
		3 (hèm đất)	9.334.000
		4	7.539.000
		4 (hèm đất)	6.031.000
8	Đường Trần Quốc Toản đoạn từ Vũ Hồng Phô đến cầu Ông Giu	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	46.004.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	36.803.200
		2	36.053.000
		2 (hèm đất)	28.977.000
		3	11.667.000
		3 (hèm đất)	9.334.000
		4	7.539.000
		4 (hèm đất)	6.031.000
B	Đất nông nghiệp trồng cây hằng năm, cây lâu năm, đất bằng chưa sử dụng		
1	Đường Nguyễn Thành Phương	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	3.586.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	2.868.800

STT	Diễn giải	Vị trí	Giá đất định giá
		2	2.746.000
		3	2.416.000
		4	2.207.000
2	Đường Nguyễn Thành Đồng	1 (từ mốc lộ giới tới hết mét thứ 50)	3.586.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	2.868.800
		1 (từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	1.793.000
		3	2.416.000
		4	2.207.000
3	Đường N1 (khu dân cư D2D)	3	2.416.000
		4	2.207.000
4	Đường Võ Thị Sáu đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Phạm Văn Thuận	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	5.343.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	4.274.400
		1 (từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	2.671.500
		2	3.440.000
		3	2.793.000
		4	2.590.000
5	Đường Huỳnh Văn Hớn	1 (từ mốc lộ giới tới hết mét thứ 50)	5.072.000
		1 (từ mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	4.057.600
		2	3.291.000
		3	2.793.000
		4	2.590.000
6	Đường Phạm Văn Thuận	4	2.590.000
7	Đường Trạm thuế khu vực 2 (phường Tam Hiệp)	1 (từ mốc lộ giới tới hết mét thứ 50)	3.586.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	2.868.800
		3	2.176.000

STT	Diễn giải	Vị trí	Giá đất định giá
		4	2.064.000
8	Đường Trần Quốc Toàn đoạn từ Vũ Hồng Phô đến cầu Ông Gia	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	5.234.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	4.187.200
		2	3.291.000
		3	2.176.000
		4	2.064.000
C	Đất nuôi trồng thủy sản		
1	Đường N1 (khu dân cư D2D)	4	2.207.000
2	Đường Võ Thị Sáu đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Phạm Văn Thuận	3	2.793.000
3	Đường Huỳnh Văn Hớn	1 (từ mốc lộ giới tới hết mét thứ 50)	5.072.000
		1 (từ mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	4.057.600
		1 (từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	2.536.000
4	Đường Phạm Văn Thuận	4	2.590.000
5	Đường Trạm thuốc khu vực 2 (phường Tam Hiệp)	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	3.586.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	2.868.800
		4	2.064.000
6	Đường Trần Quốc Toàn đoạn từ Vũ Hồng Phô đến cầu Ông Gia	3	2.176.000
		4	2.064.000
D	Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng		
1	Đường Huỳnh Văn Hớn	1 (từ mốc lộ giới tới hết mét thứ 50)	21.475.200
		1 (từ mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	17.180.160

3. Việc xác định vị trí các thửa đất để tính tiền bồi thường thực hiện theo quy định tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh.

Điều 2. Căn cứ các nội dung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa tính toán lập phương án bồi thường về đất theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường: An Bình, Quyết Thắng, Tam Hiệp, Tân Mai và Thống Nhất, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS, PVB.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Tấn Đức



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3649/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 28 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đường Trục trung tâm thành phố Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Tron (cầu Thống Nhất và đường kết nối 02 đầu cầu) tại phường Thống Nhất và phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024;

Trên cơ sở Văn bản số 7614/STC-HĐTDGD ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh về việc thẩm định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đường Trục trung tâm thành phố Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Tron (cầu Thống Nhất và đường kết nối 02 đầu cầu) tại phường Thống Nhất và phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 890/TTr-STNMT ngày 16 tháng 12 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đường Trục trung tâm thành phố Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Tron (cầu Thống Nhất và đường kết nối 02 đầu cầu) tại phường Thống Nhất và phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung sau:

1. Mục đích định giá đất và các thông tin về khu đất định giá

a) Mục đích định giá đất: Xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đường Trục trung tâm thành phố Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Tron (cầu Thống Nhất và đường kết nối 02 đầu cầu) tại phường Thống Nhất và phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa.

b) Các thông tin về khu đất định giá

- Diện tích: Với diện tích 275.753,6 m².

- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, đất nghĩa trang, nghĩa địa, đất cơ sở tôn giáo, đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất bằng chưa sử dụng.

- Vị trí khu đất: Được xác định theo tờ Trích lục và đo chính lý bản đồ địa chính khu đất số 16790/2022, số 16791/ 2022, số 16792/2022, số 16793/2022, số

16794/2022 và số 16795/2022, tỷ lệ 1/500 và tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 30/10/2020.

2. Phê duyệt kết quả định giá đất

Giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đường Trục trung tâm thành phố Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Tron (cầu Thống Nhất và đường kết nối 02 đầu cầu) tại phường Thống Nhất và phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, cụ thể như sau:

Số	Đường (Xã)	Vị trí	Giá đất định giá (đồng/m ²)
A. Đất ở tại đô thị			
1	Đường Võ Thị Sáu (đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Phạm Văn Thuận)	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	50.380.000
		2 (hèm nhựa, bê tông)	22.335.000
		3 (hèm nhựa, bê tông)	18.242.000
		3 (hèm đất, cấp phối)	15.863.000
		4 (hèm nhựa, bê tông)	14.030.000
		4 (hèm đất, cấp phối)	12.200.000
2	Đường Đỗ Văn Thi (đoạn từ đường Nguyễn Tri Phương đến hết cây xăng An Thái An)	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	28.532.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	22.826.000
		2 (hèm nhựa, bê tông)	19.134.000
		2 (hèm đất, cấp phối)	16.639.000

		3 (hèm nhựa, bê tông)	13.855.000
		3 (hèm đất, cấp phối)	12.048.000
		4 (hèm nhựa, bê tông)	10.254.000
		4 (hèm đất, cấp phối)	8.917.000
3	Đường Đỗ Văn Thi (đoạn từ cây xăng An Thái An đến hết đường)	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	28.532.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	22.826.000
		2 (hèm nhựa, bê tông)	17.056.000
		2 (hèm đất, cấp phối)	14.832.000
		3 (hèm nhựa, bê tông)	12.595.000
		3 (hèm đất, cấp phối)	10.789.000
		4 (hèm nhựa, bê tông)	9.322.000
		4 (hèm đất, cấp phối)	7.985.000
4	Đường Đặng Văn Trần (đoạn từ đường Đỗ Văn Thi đến đường rẽ lên cầu Bưu Hòa)	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	34.222.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	27.378.000
		2 (hèm nhựa, bê tông)	19.134.000
		2 (hèm đất, cấp phối)	16.639.000
		3 (hèm nhựa, bê tông)	13.855.000

		3 (hèm đất, cấp phối)	12.048.000
		4 (hèm nhựa, bê tông)	10.254.000
		4 (hèm đất, cấp phối)	8.917.000
5	Đường Đặng Văn Tron (đoạn tiếp theo tới sông Cái)	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	34.222.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	27.378.000
		2 (hèm nhựa, bê tông)	17.056.000
		2 (hèm đất, cấp phối)	14.832.000
		3 (hèm nhựa, bê tông)	12.595.000
		3 (hèm đất, cấp phối)	10.789.000
		4 (hèm nhựa, bê tông)	9.322.000
		4 (hèm đất, cấp phối)	7.985.000
6	Đường nối từ đường Đặng Văn Tron đến cầu Bửu Hòa	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	31.702.000
B. Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị (thời hạn sử dụng 70 năm)			
1	Đường Đặng Văn Tron (đoạn từ đường Đỗ Văn Thi đến đường rẽ lên cầu Bửu Hòa)	3 (hèm nhựa, bê tông)	9.699.000
		3 (hèm đất, cấp phối)	8.434.000
2		4 (hèm nhựa, bê tông)	7.178.000
		4 (hèm đất, cấp phối)	6.242.000
C. Đất nghĩa trang, nghĩa địa			

1	Đường Đỗ Văn Thi (đoạn từ cây xăng An Thái An đến hết đường)	4 (hèm nhựa, bê tông)	5.593.000
		4 (hèm đất, cấp phối)	4.791.000
2	Đường Đặng Văn Trơn (đoạn tiếp theo tới sông Cái)	4 (hèm nhựa, bê tông)	5.593.000
		4 (hèm đất, cấp phối)	4.791.000
D. Đất cơ sở tôn giáo			
Đường Đỗ Văn Thi (đoạn từ cây xăng An Thái An đến hết đường)		1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	17.119.000
E. Đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm); đất nuôi trồng thủy sân; đất bằng chưa sử dụng			
1	Đường Võ Thị Sáu (đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Phạm Văn Thuận), phường Thống Nhất	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	5.358.000
		2	3.481.000
		3	2.813.000
		4	2.593.000
2	Đường Đỗ Văn Thi (đoạn từ đường Nguyễn Tri Phương đến hết cây xăng An Thái An), phường Hiệp Hòa	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	4.092.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	3.274.000
		2	3.117.000
		3	2.531.000
		4	2.341.000
3	Đường Đỗ Văn Thi (đoạn từ cây xăng An Thái An đến hết đường), phường Hiệp Hòa	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	4.092.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	3.274.000
		1 (từ sau mét thứ 100 đến chiều sâu thềm đất)	2.046.000
		2	2.815.000

		3	2.531.000
		4	2.341.000
4	Đường Đặng Văn Tron (đoạn từ đường Đỗ Văn Thi đến đường rẽ lên cầu Bửu Hòa)	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	4.517.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	3.614.000
		2	3.117.000
		3	2.531.000
		4	2.341.000
5	Đường Đặng Văn Tron (đoạn tiếp theo tới sông Cái), phường Hiệp Hòa	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	4.092.000
		1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	3.274.000
		2	2.815.000
		3	2.531.000
		4	2.341.000
6	Đường nối từ đường Đặng Văn Tron đến cầu Bửu Hòa, phường Hiệp Hòa	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	4.092.000

3. Việc xác định cụ thể vị trí các thửa đất để tính tiền bồi thường thực hiện theo quy định tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh ban hành Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024.

Điều 2. Căn cứ các nội dung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tính toán lập phương án bồi thường về đất theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Giám đốc

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Hòa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thống Nhất, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. */s/*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS, PVB.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN *huy*

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Tấn Đức

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA**

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

Số: 3098/QĐ-UBND

Biên Hoà, ngày 24 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Thành phần 1 thuộc dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1 đoạn qua thành phố Biên Hòa.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất Đai;

Căn cứ Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT, ngày 04 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường “ về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất”;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 07/2023/QĐ-UBND ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy chế phối hợp tổ chức xác định giá đất cụ thể và quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể;

Trên cơ sở Văn bản thẩm định số 5076/TCKH-HĐTĐGD ngày 24/11/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Biên Hòa về việc thẩm định phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Thành phần 1 thuộc dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1 đoạn qua thành phố Biên Hòa.

Theo đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa tại Tờ trình số 5304 /TTr-PTNMT ngày 24 tháng 11 năm 2023,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Thành phần 1 thuộc dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1, đoạn qua thành phố Biên Hòa, với các nội dung sau:

1. Mục đích định giá đất và các thông tin về khu đất định giá:

a) Mục đích định giá đất: xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Thành phần 1 thuộc dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1 đoạn qua thành phố Biên Hòa.

b) Các thông tin về khu đất định giá:

- Diện tích đất định giá: khoảng 473.254,0 m² tại phường Phước Tân, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, đất trồng cây lâu năm, cây trồng cây hàng năm, đất trồng lúa, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích trích lục và đo chính lý khu đất bản đồ địa chính từ số 2161/2023 đến số 2176/2023 do Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và duyệt ngày 28/8/2023.

2. Phê duyệt kết quả định giá đất:

Giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Thành phần 1 thuộc dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1 đoạn qua thành phố Biên Hòa, cụ thể như sau:

Stt	Tên đường	Vị trí	Giá đất định giá (đ/m ²)
A	Phường Phước Tân		
I	Đất ở tại đô thị		
1	Đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	25.990.000
		1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	20.792.000
		1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	12.995.000
		2 (bê tông, nhựa)	15.240.000
		2 (đất, cấp phối)	12.192.000
		3 (bê tông, nhựa)	9.165.000
		3(đất, cấp phối)	7.332.000
		4 (bê tông, nhựa)	6.396.000
		4 (đất, cấp phối, không tiếp giáp hẻm)	5.116.800
2	Quốc lộ 51 đoạn từ cầu sông Buông đến hết ranh giới phường Phước Tân	3 (bê tông, nhựa)	7.293.000
		3(đất, cấp phối)	5.834.400
		4 (bê tông, nhựa)	5.798.000
		4 (đất, cấp phối, không tiếp giáp hẻm)	4.638.400
3	Đường Đinh Quang Ân (đường Tân Cang cũ) đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết chùa Viên Thông	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	16.520.000
		1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	13.216.000
		1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	8.260.000
		2 (bê tông, nhựa)	9.730.000
		2 (đất, cấp phối)	7.784.000
		3 (bê tông, nhựa)	7.098.000
		3(đất, cấp phối)	5.678.400
		4 (bê tông, nhựa)	5.313.000

Stt	Tên đường	Vị trí	Giá đất định giá (đ/m ²)
		4 (đất, cấp phối, không tiếp giáp hẻm)	4.250.400
4	Đường Hồ Văn Huê (từ Quốc lộ 51 đến hết ranh thửa đất số 172, tờ BĐDC số 94 về bên phải và hết ranh thửa đất số 95, tờ BĐDC số 6 về bên trái, phường Phước Tân)	2 (bê tông, nhựa)	6.920.000
		2 (đất, cấp phối)	5.536.000
		3 (bê tông, nhựa)	5.249.000
		3(đất, cấp phối)	4.199.200
		4 (bê tông, nhựa)	3.258.000
		4 (đất, cấp phối, không tiếp giáp hẻm)	2.606.400
II Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, cây hàng năm khác			
1	Đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	3.289.500
		1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	2.632.000
		1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	2.268.000
		2	2.964.000
		3	2.390.200
		4	2.268.000
2	Quốc lộ 51 đoạn từ cầu sông Buông đến hết ranh giới phường Phước Tân	3	2.390.200
		4	2.268.000
3	Đường Đinh Quang Ân (đường Tân Cang cũ) đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết chùa Viên Thông	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	2.889.600
		1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	2.313.500
		1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	1.648.500
		2	2.601.300
		3	2.086.800
		4	1.648.500
4	Đường Hồ Văn Huê (từ Quốc lộ 51 đến hết ranh thửa đất số 172, tờ BĐDC số 94 về bên phải và hết ranh thửa đất số 95, tờ BĐDC số 6 về bên trái, phường Phước Tân)	2	2.269.800
		3	1.820.400
		4	1.438.500
III Đất nuôi trồng thủy sản, rừng sản xuất			
1	Đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	3.288.600

Stt	Tên đường	Vị trí	Giá đất định giá (đ/m ²)
		1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	2.630.400
		1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	2.268.000
		2	2.961.400
		3	2.387.500
		4	2.268.000
2	Quốc lộ 51 đoạn từ cầu sông Buông đến hết ranh giới phường Phước Tân	3	2.390.000
		4	2.268.000
3	Đường Đinh Quang Ân (đường Tân Cang cũ) đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết chùa Viên Thông	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	2.889.000
		1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	2.311.200
		1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	1.646.400
		2	2.600.000
		3	2.085.000
		4	1.646.400
4	Đường Hồ Văn Huê (từ Quốc lộ 51 đến hết ranh thửa đất số 172, tờ BĐDC số 94 về bên phải và hết ranh thửa đất số 95, tờ BĐDC số 6 về bên trái, phường Phước Tân)	2	2.269.800
		3	1.820.000
		4	1.437.600
B	Phường Tam Phước		
I	Đất ở tại đô thị		
1	Quốc lộ 51 đoạn từ ranh giới phường Phước Tân đến đường Hàm Nghi	2 (bê tông, nhựa)	8.900.000
		2 (đất, cấp phối)	7.120.000
		3 (bê tông, nhựa)	7.272.000
		3(đất, cấp phối)	5.817.600
		4 (bê tông, nhựa)	5.796.000
		4 (đất, cấp phối, không tiếp giáp hẻm)	4.636.800
2	Quốc lộ 51 đoạn từ đường Hàm Nghi đến giáp Trung tâm Huấn luyện chó nghiệp vụ Quận Khuyến	2 (bê tông, nhựa)	8.900.000
		2 (đất, cấp phối)	7.120.000
		3 (bê tông, nhựa)	7.272.000
		3(đất, cấp phối)	5.817.600
		4 (bê tông, nhựa)	5.796.000
		4 (đất, cấp phối, không tiếp giáp hẻm)	4.636.800
3	Đường Phùng Hưng (từ QL51 đến	1 (Từ mốc lộ giới đến hết	12.300.000

Stt	Tên đường	Vị trí	Giá đất định giá (đ/m ²)
	giáp ranh huyện Trảng Bom)	mét thứ 50)	
		1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	9.840.000
		1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	6.150.000
		4 (bê tông, nhựa)	3.940.000
		4 (đất, cấp phối, không tiếp giáp hẻm)	3.152.000
4	Đường Hàm Nghi (từ Quốc lộ 51 đến hết ranh thửa đất số 7, tờ BĐĐC số 45 về bên phải và hết ranh thửa đất số 199, tờ BĐĐC số 30 về bên trái, phường Tam Phước)	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	8.220.000
		1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	6.576.000
		1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	4.110.000
		2 (bê tông, nhựa)	4.920.000
		2 (đất, cấp phối)	3.936.000
		3 (bê tông, nhựa)	3.772.000
		3(đất, cấp phối)	3.017.600
		4 (bê tông, nhựa)	2.952.000
		4 (đất, cấp phối, không tiếp giáp hẻm)	2.361.600
5	Đường Hồ Văn Huê (từ Quốc lộ 51 đến hết ranh thửa đất số 172, tờ BĐĐC số 94 về bên phải và hết ranh thửa đất số 95, tờ BĐĐC số 6 về bên trái, phường Phước Tân)	4 (bê tông, nhựa)	3.258.000
		4 (đất, cấp phối, không tiếp giáp hẻm)	2.606.400
II Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, cây hàng năm khác			
1	Quốc lộ 51 đoạn từ ranh giới phường Phước Tân đến đường Hàm Nghi	2	2.577.900
		3	2.390.200
		4	2.268.000
2	Quốc lộ 51 đoạn từ đường Hàm Nghi đến giáp Trung tâm Huấn luyện chó nghiệp vụ Quân Khuyến	2	2.577.900
		3	2.390.200
		4	2.268.000
3	Đường Phòng Hưng (từ QL51 đến giáp ranh huyện Trảng Bom)	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	2.653.100
		1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	2.124.500
		1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	1.505.000
		4	1.505.000

Stt	Tên đường	Vị trí	Giá đất định giá (đ/m ²)
4	Đường Hàm Nghi (từ Quốc lộ 51 đến hết ranh thửa đất số 7, tờ BĐDC số 45 về bên phải và hết ranh thửa đất số 199, tờ BĐDC số 30 về bên trái, phường Tam Phước)	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	2.270.400
		1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	1.816.500
		1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	1.225.000
		2	1.860.300
		3	1.557.700
		4	1.225.000
5	Đường Hồ Văn Huê (từ Quốc lộ 51 đến hết ranh thửa đất số 172, tờ BĐDC số 94 về bên phải và hết ranh thửa đất số 95, tờ BĐDC số 6 về bên trái, phường Phước Tân)	4	1.438.500
III Đất nuôi trồng thủy sản, rừng sản xuất			
1	Quốc lộ 51 đoạn từ ranh giới phường Phước Tân đến đường Hàm Nghi	2	2.576.600
		3	2.390.000
		4	2.268.000
2	Quốc lộ 51 đoạn từ đường Hàm Nghi đến giáp Trung tâm Huấn luyện chó nghiệp vụ Quân Khuyến	2	2.576.600
		3	2.390.000
		4	2.268.000
3	Đường Phùng Hưng (từ QL51 đến giáp ranh huyện Trảng Bom)	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	2.651.400
		1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	2.121.600
		1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	1.502.400
		4	1.502.400
4	Đường Hàm Nghi (từ Quốc lộ 51 đến hết ranh thửa đất số 7, tờ BĐDC số 45 về bên phải và hết ranh thửa đất số 199, tờ BĐDC số 30 về bên trái, phường Tam Phước)	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	2.268.000
		1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	1.814.400
		1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	1.224.000
		2	1.859.000
		3	1.555.000
		4	1.224.000
5	Đường Hồ Văn Huê (từ Quốc lộ 51 đến hết ranh thửa đất số 172, tờ	4	1.437.600

Stt	Tên đường	Vị trí	Giá đất định giá (đ/m ²)
	BĐĐC số 94 về bên phải và hết ranh thửa đất số 95, tờ BĐĐC số 6 về bên trái, phường Phước Tân)		

3. Về việc xác định vị trí thửa đất để tính tiền bồi thường được thực hiện theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Căn cứ các nội dung được phê duyệt tại Điều 1, Ban Quản lý dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư tỉnh Đồng Nai tính toán lập phương án bồi thường theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố Biên Hòa, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Tài chính – Kế hoạch, Ban Quản lý dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch UBND phường Phước Tân, Chủ tịch UBND phường Tam Phước, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh Đồng Nai (báo cáo);
- Sở: TC, TNMT, GTVT;
- TT. Thành ủy Biên Hòa (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Chánh, các Phó VP HĐND-UBND thành phố;
- Lưu: VT

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đỗ Khôi Nguyên



QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê 50 năm đối với diện tích 91.209,95 m² để thực hiện dự án Trung tâm thương mại tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Đất đai năm ngày 29/11/2013;

Căn cứ các nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về việc quy định về giá đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về việc quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các thông tư của Bộ Tài chính: số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ các thông tư Liên tịch: Số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm

định giá đất; số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Căn cứ các thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số nghị định, quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;

Căn cứ Quyết định số 03/2023/QĐ-UBND ngày 20/01/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc quy định hệ số điều chỉnh giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2023;

Căn cứ Quyết định số 2407/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh "V/v thu hồi, hủy bỏ các quyết định, văn bản của UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt và giao thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long";

Căn cứ Quyết định số 2181/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND thành phố Hạ Long "V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long";

Căn cứ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kèm theo Quyết định số 2181/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND thành phố Hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 2495/QĐ-UBND ngày 24/8/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh "V/v điều chỉnh quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình trong Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2023 của thành phố Hạ Long";

Căn cứ Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 22/9/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh "V/v thu hồi đất và thu hồi Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 18/01/2007 của UBND tỉnh "V/v thu hồi đất của UBND thành phố Hạ Long giao cho Tổng công ty Hàng hải Việt Nam (nay là Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP) để thực hiện dự án Khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long" giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long quản lý";

Căn cứ Văn bản số 2657/UBND-QHTN&MT ngày 25/9/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh "V/v giao nhiệm vụ và ủy quyền đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long";

Căn cứ Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của UBND thành phố Hạ Long "V/v phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Trung tâm thương mại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long";

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 389/TTr-TNMT ngày 08/11/2023; Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại Thông báo thẩm định giá đất cụ thể số 5799/TB-HĐTDGD ngày 07/11/2023 và ý kiến tham gia của thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền 1 lần cho cả thời hạn thuê thực hiện dự án Trung tâm thương mại tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, cụ thể:

1. Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng (91.209,95m²) đất thuê trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê 50 năm để thực hiện dự án Trung tâm thương mại tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long (theo Quyết định phê duyệt phương án đấu giá số 2967/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của UBND thành phố Hạ Long và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 2181/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 kèm bản đồ) là: 7.911.783 đồng/m². Tổng giá trị thửa đất là: 721.633.303.580 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi một tỷ, sáu trăm ba mươi ba triệu, ba trăm linh ba nghìn, năm trăm tám mươi đồng).

2. Giao UBND thành phố Hạ Long căn cứ: Quy định pháp luật; giá đất cụ thể nêu trên; các khoản chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng; giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo đúng quy định tại Thông tư số 80/2017/TT-BTC ngày 2/8/2017 của Bộ Tài chính; giá trị tài sản công (nếu có) theo quy định pháp luật,... để quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất dự án, đảm bảo nguyên tắc: (1) không thấp hơn chi phí Nhà nước phải chi trả để có mặt bằng sạch đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất (chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, giá trị tài sản công theo quy định pháp luật, giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Thông tư số 80/2017/TT-BTC ngày 2/8/2017 của Bộ Tài chính,...); (2) không thấp hơn Tổng giá trị khu đất tính theo giá đất cụ thể tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này.

3. Các điều kiện ràng buộc áp dụng đối với phương án điều chỉnh hệ số giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên:

a) Phương án giá đất nêu trên chỉ được áp dụng đối với dự án này khi có đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định; đồng thời phải đảm bảo quy định về thời gian áp dụng mức giá.

b) Đơn vị trúng đấu giá phải thực hiện dự án theo đúng quy hoạch; chủ trương đầu tư, cơ cấu, ranh giới diện tích đất giao; sử dụng đất đúng mục đích, ...

do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp có sự thay đổi (hoặc thực hiện không đúng) quy hoạch, chủ trương đầu tư, quy mô công trình, cơ cấu, ranh giới diện tích đất giao, mục đích sử dụng đất,... so với hồ sơ sử dụng để tính toán trong phương án giá đất dẫn đến: (1) làm tăng giá đất (tiền thuê đất) phải nộp Ngân sách nhà nước so với phương án đã tính toán nêu trên thì phải tính toán bổ sung giá đất (tiền thuê đất) của dự án và Đơn vị trúng đấu giá có trách nhiệm nộp phần tiền chênh lệch này vào Ngân sách nhà nước; (2) làm giảm giá đất (tiền thuê đất) so với phương án đã tính toán nêu trên thì Đơn vị trúng đấu giá tự hạch toán.

c) Chi phí phát triển của dự án được tính toán theo suất vốn đầu tư năm 2022 của Bộ xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 và chỉ số giá do Sở Xây dựng công bố tại thời điểm định giá. Trường hợp các khoản chi phí này được cơ quan chức năng có thẩm quyền tự rà soát xác định, thẩm định lại hoặc được cơ quan chức năng kiểm toán, thanh tra, kiểm tra, ... xác định, kết luận: (1) thấp hơn chi phí sử dụng để tính toán theo phương án nêu trên làm tăng giá đất (tiền thuê đất) so với phương án đã tính toán thì Đơn vị trúng đấu giá đất có trách nhiệm nộp phần chênh lệch này vào Ngân sách nhà nước; (2) cao hơn chi phí sử dụng tính toán nêu trên làm giảm giá đất (tiền thuê đất) so với phương án đã tính toán thì Đơn vị trúng đấu giá đất tự hạch toán.

d) Do dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng, đấu giá..., chưa quyết toán dự án hoàn thành, chưa xác định được chính xác các yếu tố đầu vào tính giá đất nên phương án tính toán nêu trên phải luôn được kiểm tra, rà soát tính toán (thu bổ sung nếu có) đến khi dự án quyết toán hoàn thành với các số liệu tính toán đầu vào đúng, đủ theo quy định pháp luật. Trường hợp kết quả rà soát, tính toán cho giá đất (tiền thuê đất): (1) cao hơn phương án tính toán nêu trên thì Đơn vị trúng đấu giá đất có trách nhiệm nộp phần chênh lệch giá đất (tiền thuê đất) tăng thêm này vào Ngân sách nhà nước; (2) thấp hơn phương án tính toán nêu trên thì Đơn vị trúng đấu giá đất tự hạch toán.

đ) Trường hợp phương án giá đất nêu trên được các cơ quan chuyên môn của tỉnh (tự kiểm tra rà soát), cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra, ... xác định, kết luận tăng giá đất (tiền thuê đất) phải nộp Ngân sách nhà nước so với phương án đã tính toán thì Đơn vị trúng đấu giá đất có trách nhiệm nộp phần chênh lệch giá đất (tiền thuê đất) tăng thêm này vào Ngân sách nhà nước; Trường hợp làm giảm giá đất (tiền thuê đất) so với phương án đã tính toán thì Đơn vị trúng đấu giá đất tự hạch toán.

4. Giao Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND thành phố Hạ Long và các cơ quan liên quan:

a) Căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao, quy định của pháp luật, chỉ đạo của UBND tỉnh về điều kiện ràng buộc áp dụng giá đất quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định này và Công văn số 3445/UBND-QLĐĐ ngày 03/6/2021 thường xuyên thực hiện việc kiểm tra, rà soát phương án giá đất của dự án đến khi dự án quyết toán hoàn thành với các số liệu đầu vào đúng, đủ theo quy định pháp luật. Trường hợp kết quả rà soát tăng giá đất (tiền thuê đất) so với phương án đã tính toán thì khẩn trương xây dựng phương án giá đất báo cáo UBND tỉnh xem xét phê duyệt bổ sung; trường hợp giảm giá đất so với phương án đã tính toán thì Đơn vị trúng đấu giá đất tự hạch toán.

b) Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước UBND tỉnh về phương

án giá đất (phương pháp tính giá đất, số liệu tính toán, việc khảo sát xác định giá trị đầu vào phải minh bạch, trung thực, khách quan, sát giá thị trường tại thời điểm định giá để xác định giá đất của Dự án) phải bảo đảm đúng quy định pháp luật, không tư lợi cá nhân "lợi ích nhóm" và theo hướng có lợi cho Ngân sách nhà nước, không để thất thoát Ngân sách nhà nước về tiền thuê đất.

Điều 2. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất không chịu trách nhiệm đối với các nội dung về quy hoạch, kế hoạch đất đai, xây dựng, đầu tư, chuyển mục đích sử dụng đất, sử dụng rừng, đấu giá đất, ... theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch và pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. UBND thành phố Hạ Long hoàn thiện đầy đủ trình tự, thủ tục, hồ sơ, điều kiện theo quy định tại: khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013; Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp; Quyết định này trước khi tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Tổ chức đấu giá phải đảm bảo công khai, minh bạch, khách quan, không tư lợi cá nhân "lợi ích nhóm"; tuyệt đối không được để thất thu ngân sách nhà nước. Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật trong việc xác định giá khởi điểm và tổ chức đấu giá đất theo đúng quy trình, trình tự theo quy định của pháp luật.

Điều 4: Các ông, bà: Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./. *h*

Nơi nhận:

- Như Điều 4 (thực hiện);
- CT, các PCT- UBND tỉnh;
- V0, V1, QLĐĐ1,2; TH;
- Lưu: VT, QLĐĐ2;
- Đ10bản, QĐ52

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Văn Diện

Số: /QB-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất
khu đất thương mại dịch vụ thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa
tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TTBTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất

hoặc cho thuê đất; Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất; Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đình chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024; Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 2819/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thương mại dịch vụ thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 2909/QĐ-UBND ngày 17/8/2023 của UBND tỉnh về việc đình chính một số nội dung tại Quyết định số 2819/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND tỉnh; Quyết định số 3864/QĐ-UBND ngày 19/10/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2819/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND tỉnh; Quyết định số 3938/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thương mại dịch vụ thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 7244/TB-HĐTĐGD ngày 27/11/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định Phương án giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thương mại dịch vụ thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1597/TTr-STNMT ngày 28/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thương mại dịch vụ thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí: Khu đất đấu giá thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa (ký hiệu TMDV1 thuộc MBQH

phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 07/02/2023 và Quyết định số 1794/QĐ-UBND ngày 29/5/2023 của UBND tỉnh); giáp ranh:

- Phía Đông Bắc, phía Tây Bắc, phía Tây Nam giáp đường quy hoạch;
- Phía Đông Nam giáp đại lộ Hùng Vương (đại lộ Bắc Nam).

Vị trí, ranh giới khu đất đấu giá xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 213/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 24/4/2023.

1.2. Diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn cho thuê đất

- Diện tích khu đất đấu giá: 104.994,0 m².
- Mục đích thuê đất: Đất thương mại, dịch vụ.
- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- Thời hạn thuê đất: 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ký quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

1.3. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

- Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất (104.994,0 m² theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 213/TLBĐ do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 24/4/2023) đã được UBND thành phố Thanh Hóa tổ chức thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng.

- Khu đất đấu giá có một mặt giáp với tuyến đường đại lộ Hùng Vương (đại lộ Bắc Nam) và một tuyến đường phía Đông giáp ranh với mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phê duyệt kèm theo Quyết định số 3446/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa đã hoàn thiện đảm bảo cho người trúng đấu giá có thể triển khai thi công đầu tư xây dựng; các tuyến còn lại UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm thi công, đầu nối hạ tầng đồng thời với việc triển khai xây dựng các công trình thuộc khu đất đấu giá của người trúng đấu giá để giảm thiểu, hạn chế phát sinh ảnh hưởng hư hỏng hạ tầng kỹ thuật theo xác nhận của UBND thành phố Thanh Hóa tại Công văn số 3477/UBND-TTPTQĐ ngày 12/6/2023.

2. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thương mại dịch vụ thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa (diện tích 104.994,0 m², thời hạn thuê đất 50 năm, thu tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê, sau khi trừ đi các chi phí không bao gồm chi phí GPMB): 451.355.992.000 đồng.

(Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi một tỷ, ba trăm năm mươi lăm triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất nêu trên được xác định trong điều kiện người trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, các công trình trên đất theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 2819/QĐ-UBND ngày 08/8/2023, Quyết định số 2909/QĐ-UBND ngày 17/8/2023, Quyết định số 3864/QĐ-UBND ngày 19/10/2023, Quyết định số 3938/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 của UBND tỉnh và các văn bản pháp lý, quy định có liên quan của pháp luật hiện hành.

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực trong thời gian 06 tháng kể từ ngày phê duyệt và được xác định cho mục đích, chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 07/02/2023, Quyết định số 1794/QĐ-UBND ngày 29/5/2023, quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất, các tài liệu liên quan, làm cơ sở tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch, phương án đấu giá được cơ quan có thẩm quyền cho phép thì tiền sử dụng đất chênh lệch nộp ngân sách nhà nước được xác định tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành, đơn vị là thành viên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về tính chính xác của số liệu, nội dung tham mưu tại phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thương mại dịch vụ thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

2. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của nhà nước, các đơn vị sau đây có trách nhiệm:

2.1. UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm triển khai các bước công việc tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất nêu trên, đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật.

2.2. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn UBND thành phố Thanh Hóa thực hiện các bước tiếp theo theo quy định; đồng thời, thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2.3. Giao Công an tỉnh chủ động phối hợp chặt chẽ với UBND thành phố Thanh Hóa trong đảm bảo an ninh, trật tự tại cuộc đấu giá; đồng thời, chỉ đạo các phòng chức năng, Công an thành phố Thanh Hóa, tăng cường công tác nắm bắt tình hình, kịp thời phát hiện, đấu tranh và xử lý nghiêm theo quy định pháp luật đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Công an tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTT (ĐNV)
QDGD 23-31

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thi

Số: 899 /QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 11 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng Aeon Mall Cần Thơ tại phường Long Hoà, quận Bình Thủy

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 19 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 19 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định một số nội dung về công tác định giá đất cụ thể;

Căn cứ Quyết định số 481/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng Aeon Mall Cần Thơ tại phường Long Hoà, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 726/TTr-SNNMT ngày 10 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hoa Lâm Cần Thơ khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh

văn phòng Aeon Mall Cần Thơ tại phường Long Hòa, quận Bình Thủy, cụ thể như sau:

1. Giá đất thương mại, dịch vụ sau chuyển mục đích sử dụng đất¹: 7.371.410 đồng/m² (tính trên toàn bộ diện tích, không phân biệt trong ngoài thâm hậu 50m).

2. Giá đất cụ thể của loại đất nông nghiệp trước khi chuyển mục đích sử dụng đất:

STT	Vị trí	Đơn giá đất cụ thể (đồng/m ²)
I	Thửa đất tiếp giáp hoặc khác thửa nhưng liền kề và cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường Võ Văn Kiệt (cầu Bà Bộ - cầu Bình Thủy 2)	
1	Đoạn từ trên 20-50m đường Võ Văn Kiệt (cầu Bà Bộ - cầu Bình Thủy 2)	
	Đất nông nghiệp	
1.1	Cây lâu năm	9.050.000
1.2	Cây hàng năm	8.921.000
2	Đoạn > 50m tiếp theo của thửa đất mặt tiền đường Võ Văn Kiệt (cầu Bà Bộ - cầu Bình Thủy 2) hoặc thửa đất không tiếp giáp nhưng vẫn còn nằm trong thâm hậu 50m đường Võ Văn Kiệt (cầu Bà Bộ - cầu Bình Thủy 2)	
	Đất nông nghiệp	
2.1	Cây lâu năm	4.525.000
2.2	Cây hàng năm	4.460.000
II	Thửa đất tiếp giáp hoặc khác thửa nhưng liền kề và cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp hẻm 91 Cách Mạng Tháng Tám (nay là đường Lê Phước Thọ, theo quy hoạch có lộ giới 40m)	
1	Đoạn từ 0-20m đầu hẻm 91 Cách Mạng Tháng Tám (nay là đường Lê Phước Thọ, theo quy hoạch có lộ giới 40m)	
	Đất nông nghiệp	
1.1	Cây lâu năm	11.312.000
1.2	Cây hàng năm	11.151.000
2	Đoạn từ trên 20-50m hẻm 91 Cách Mạng Tháng Tám (nay là đường Lê Phước Thọ, theo quy hoạch có lộ giới 40m)	
	Đất nông nghiệp	
2.1	Cây lâu năm	9.050.000
2.2	Cây hàng năm	8.921.000

¹ Thời điểm định giá tháng 02 năm 2025 (Quyết định số 481/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

Điều 2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Chi Cục trưởng Chi Cục thuế Khu vực XIX, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hoa Lâm Cần Thơ, Thủ trưởng cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- CT, PCT UBND TP (1AB);
- VP UBND TP (3B);
- Lưu: VT.TT *vv*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Dương Tấn Hiển







Level 1, Master Building, 41 - 43 Tran Cao Van,
Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City



+84 28 3636 8949
+84 90 6787 134



info@tms-investment.com



www.tmsconsultancy.com.vn