

甲方向乙方发出关于提供办理土地使用权证申请手续需提供的文件的通知之日起超过 30 (三十) 日的情况下, 乙方仍未完善文件的, 乙方须为其土地自办理土地使用权证申请手续, 并承担产生的费用 (如有), 同时必须在逾期之日起 7 (七) 天内按照合同规定向甲方支付剩余款项。

c. Phương thức thanh toán/ 付款方式

- Căn cứ theo thông báo của **Bên A** được nêu trong đề nghị thanh toán, từng lần thanh toán Tiền thuê cơ sở hạ tầng theo quy định tại **Điều 3.2** sẽ được thực hiện chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng dưới đây (**Bên B** chịu chi phí chuyển khoản ngân hàng):

根据甲方在付款申请单中所述的通知, 第 3.2 条规定的每笔基础设施租金付款将转入以下银行账户。(乙方承担银行转账费用)。

Pháp nhân thụ hưởng: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QH LAND

收款单位: QH LAND 投资股份公司

Số tài khoản: 3400 122 569 555 (VND)

账号: 3400 122 569 555 (越南盾)

Tên ngân hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Tỉnh Thái Bình.

开户银行: 越南农业农村发展银行-太平分行

- Trong trường hợp **Bên A** thay đổi tài khoản thụ hưởng, **Bên A** sẽ thông báo bằng văn bản cho **Bên B** trước ngày đến hạn thanh toán 15 (mười lăm) ngày. Trường hợp **Bên A** không thông báo/chậm trễ thông báo cho **Bên B**, **Bên B** sẽ không chịu bất kỳ thiệt hại nào phát sinh cho **Bên A**.

如果甲方变更收款账户, 甲方将在付款到期日前 15 (十五) 天以书面形式通知乙方。若甲方未通知/迟延通知乙方, 乙方不承担给甲方造成的任何损失。

- **Bên A** chỉ được xem là đã nhận đủ số tiền khi khoản tiền thanh toán được ghi có thành công vào tài khoản của **Bên A**

当款项成功存入甲方账户时, 视为甲方已收到全额款项。

3.3. Phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung CCN

工业群基础设施的管理费、维修维护费

a. **Bên A** sẽ tính Phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung CCN tương ứng với diện tích Khu đất thuê lại, phí này được dùng cho công việc cụ thể như sau: Quản lý, vận hành, duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung CCN (Dịch vụ vệ sinh môi trường

công cộng, bảo vệ an ninh bên ngoài hàng rào Khu đất thuê lại của **Bên B**, tất cả các dịch vụ bảo dưỡng và sửa chữa các hạng mục cơ sở hạ tầng thuộc **Bên A** quản lý). Mức phí này áp dụng chung cho tất cả các Nhà đầu tư thứ cấp trong Cụm công nghiệp và được đăng ký hàng năm với Trung tâm quỹ đất và Phát triển cụm công nghiệp huyện Hưng Hà, Sở Công Thương Thái Bình.

甲方将收取与租赁土地面积对应的工业群公共基础设施的管理费、维修和维护费用, 该费用用于以下具体任务: 公共工业群的管理、运营、维护和维修。基础设施 (公共环境卫生服务、乙方租赁土地围墙外的安全防护、甲方管理的基础设施项目所有维护和维修服务)。该费用一般适用于工业群中的所有投资者, 并每年在太平工贸厅、兴河县土地基金和工业群发展中心登记。

Đơn giá phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung CCN áp dụng từ tháng 01/2025 là: **8.500 VNĐ/m²/năm** (giá chưa bao gồm thuế VAT). Mức phí này sẽ được thanh toán một lần vào đầu năm và được điều chỉnh 1 năm/lần, mức điều chỉnh không quá 15% so với đơn giá áp dụng của năm trước liền kề, **Bên A** sẽ thông báo cho **Bên B** bằng văn bản về mức phí sau điều chỉnh.

自 2025 年 1 月起适用的工业群公共基础设施的管理、维护和维修单价为: 8,500 越南盾/平方米/年 (价格不含增值税)。该费用于年初缴纳一次, 每年调整一次, 调整幅度不得超过上一年度适用单价的 15%, 甲方将以书面形式通知乙方调整后的费用。

b. Thời điểm bắt đầu tính phí quản lý duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung CCN dự kiến vào tháng 09/2025 hoặc khi **Bên A** gửi thông báo bằng văn bản thông báo thu phí sau khi hai Bên bàn giao Lô đất. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, **Bên B** có trách nhiệm thanh toán một lần cho **Bên A** mức phí năm đầu tiên này.

工业群公共基础设施开始收管理费、维护和维修费的时间预计为 2025 年 9 月或双方交接地块后甲方发出书面收费通知时。自收到通知之日起 15 (十五) 天内, 乙方有责任一次性向甲方支付第一年的费用。

c. Hàng năm, **Bên A** sẽ thông báo mức phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung CCN trước ngày 05 tháng 01. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo, **Bên B** có trách nhiệm thanh toán một lần cho **Bên A** mức phí hàng năm này.

每年 1 月 5 日前, 甲方通知工业群基础设施的管理费、维护和维修费。自收到通知之日起 15 (十五) 天内, 乙方负责向甲方一次性支付该年的费用。

3.4. Phí đầu nối cơ sở hạ tầng và phí dịch vụ

基础设施连接费和服务费

a. Hai bên sẽ tiến hành làm việc chi tiết về các vị trí đầu nối của **Bên B** (cổng ra vào, điện, nước sạch, nước thải, thoát nước mưa, cáp viễn thông) với cơ sở hạ tầng của CCN để



phục vụ cho Khu đất theo yêu cầu của **Bên B** phù hợp với nhu cầu triển khai dự án của **Bên B**, tuân thủ theo các quy định Pháp luật và các quy định của CCN.

双方将针对乙方与工业群基础设施的连接地点（入口大门、电力、净水、废水、雨水排放、电信电缆）进行详细工作，根据乙方项目实施需要，按照乙方要求对土地进行服务，并遵守法律和工业群的规定。

b. Mọi thỏa thuận liên quan tới các hạng mục cơ sở hạ tầng bao gồm đầu nối điện, đầu nối cấp nước, đầu nối điểm xử lý nước thải, các điểm hố ga thoát nước mưa, đầu nối hạ tầng viễn thông... và các dịch vụ tiện ích khác trong CCN sẽ được các bên ký kết theo từng thỏa thuận riêng với **Bên A** hoặc bên cung cấp dịch vụ trong CCN do **Bên A** chỉ định. Chi phí đầu nối theo thông báo của **Bên A** tại thời điểm thực hiện đầu nối.

所有与基础设施项目有关的协议，包括电力连接、供水连接、污水处理点连接、雨水排放井点、电信基础设施连接等... 以及工业群中的其他公共设施服务，将由双方根据与甲方或由甲方指定工业群中的服务提供者的单独协议签订。连接费用以连接时甲方通知为准。

c. Đối với các chi phí sử dụng dịch vụ do **Bên A** cung cấp như: nước sạch; xử lý nước thải... **Bên B** có trách nhiệm ký Hợp đồng và thanh toán cho **Bên A** theo đơn giá và quy định áp dụng chung toàn CCN. Đơn giá này được đăng ký với Cơ quan quản lý Nhà Nước có thẩm quyền.

使用甲方提供的服务的费用，例如：净水；废水处理... 乙方负责签订合同并按照整个工业群适用的单价和规定向甲方付款。该单价已在国家主管管理机构登记。

d. Đối với các chi phí sử dụng dịch vụ do các nhà cung cấp dịch vụ chung trong CCN cung cấp như: Điện sản xuất; xử lý rác thải sản xuất và rác thải sinh hoạt; dịch vụ viễn thông,... sẽ được **Bên B** thỏa thuận, ký hợp đồng và thanh toán trực tiếp với các nhà cung cấp.

对于使用工业群中提供商提供的服务的费用，例如：生产电；处理生产废物和生活垃圾；电信服务等将由乙方协商、签约并直接支付给供应商。

e. Trong trường hợp Cơ quan quản lý Nhà Nước yêu cầu, **Bên A** buộc phải tăng thêm, mở rộng, thay đổi, bổ sung các dịch vụ để điều hành và quản lý CCN, khi đó các chi phí phát sinh từ việc tăng thêm, mở rộng, thay đổi, bổ sung các dịch vụ trong CCN do Cơ quan quản lý Nhà Nước yêu cầu sẽ được **Bên A** đăng ký phí dịch vụ với Cơ quan quản lý Nhà Nước và thông báo bằng văn bản cho **Bên B** tối thiểu 15 (mười lăm) ngày trước ngày áp dụng.

如果国家管理机构要求，甲方被迫增加、扩展、改变和补充服务来运营和管理工业群，则应国家管理机构的要求增加、扩展、变更和增加群中的服务所产生的费用将由甲方向国家管理机构登记并至少在适用日期前 15（十五）天书面通知乙方。

f. Trong trường hợp **Bên A** muốn nâng cao đẳng cấp và chất lượng của CCN, **Bên A** có thể tăng thêm, mở rộng, thay đổi trong việc cung cấp các dịch vụ để quản lý và đáp ứng tốt hơn nhu cầu của Nhà đầu tư thứ cấp, Chuyên gia, Người lao động tại CCN. Bất kỳ chi phí nào phát sinh từ việc tăng thêm, mở rộng, thay đổi các dịch vụ trong CCN sẽ được **Bên A** thông báo bằng văn bản cho **Bên B** và được sự chấp thuận của **Bên B** đối với phần phí **Bên B** có trách nhiệm chi trả.

如果甲方想要提高工业群的水平和质量, 甲方可以增加、扩大和改变服务的提供, 以更好地管理和满足工业群的投资者、专家、工人的需求。工业群内服务增加、扩展或变更所产生的费用, 应由甲方书面通知乙方, 并由乙方同意由乙方负责支付的部分。

3.5. Cam kết thanh toán/ 付款承诺

a. Nếu **Bên B** không thanh toán đúng hạn bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào trong Hợp đồng này, **Bên B** phải chịu một khoản do trả chậm với mức lãi suất là **0.05%/ ngày** (không phải không lăm phần trăm một ngày) cho mỗi ngày chậm thanh toán. Tổng thời gian chậm trả không quá 30 (ba mươi) ngày.

如果乙方未能按时支付本合同项下的任何到期款项, 乙方必须承担逾期付款金额, 利率为每天 0.05% (每天零点零五)。逾期付款的总期限不得超过 30 (三十) 天。

b. Nếu **Bên B** chậm trả quá 30 (ba mươi) ngày mà không có sự đồng ý bằng văn bản của **Bên A**, thì **Bên A** có quyền ngừng cung cấp dịch vụ hạ tầng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp dịch vụ hạ tầng cho **Bên B** và các hình thức xử lý vi phạm phù hợp để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Nhà Nước và **Bên A** theo quy định của Pháp luật, khi đó **Bên B** không có quyền khiếu nại.

如果未经甲方书面同意, 乙方延迟付款超过 30 (三十) 天, 甲方有权停止向乙方提供基础设施服务或要求供应商停止向乙方提供基础设施服务, 根据法律规定采取适当的形式处理违规行为, 以确保国家和甲方的合法利益, 届时, 乙方无权投诉。

c. Nếu **Bên B** chậm trả quá 45(bốn mươi lăm) ngày tiền thuê cơ sở hạ tầng đã nêu tại Điều 3, khoản 3.2 hoặc bất kỳ khoản tiền, thuế, phí, lệ phí nào theo Hợp đồng này thì **Bên A** có quyền chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng này và thu hồi Khu đất. Khi đó, **Bên A** sẽ không phải trả lại **Bên B** bất cứ số tiền nào mà **Bên B** đã thanh toán cho **Bên A**.

如果乙方逾期支付第三条第 3.2 款所述基础设施租金或本合同项下任何其他金额、税金、费用或收费超过 45 (四十五) 天, 甲方有权终止本合同效力并收回土地。届时, 甲方无需偿还乙方已支付给甲方的任何款项。

PHẦN 2: BÀN GIAO ĐẤT VÀ ĐẦU NÓI CƠ SỞ HẠ TẦNG

第二部分：土地交接和基础设施连接

Điều 4: Bàn giao mặt bằng

第四条：土地交接

4.1. Sau khi hoàn tất san lấp mặt bằng, hai Bên sẽ tiến hành bàn giao thực địa. Ngày bàn giao cụ thể **Bên A** sẽ thông báo cho **Bên B** bằng văn bản.

平整工作完成后，双方将进行现场移交。具体交接日期由甲方书面通知乙方。

Tại thời điểm bàn giao, hai Bên có trách nhiệm lập Biên bản bàn giao xác nhận rõ tình trạng của Khu Đất bàn giao.

移交时，双方有责任制作交接纪要，明确确认交接土地的状况。

4.2. Kể từ Ngày bàn giao, **Bên B** có quyền đo đạc, khảo sát địa chất công trình phục vụ cho công tác đầu tư, xây dựng Dự án của **Bên B**. Đồng thời **Bên B** chịu trách nhiệm quản lý và bảo vệ Khu Đất và tài sản trên đất đã được nhận bàn giao.

自交接之日起，乙方有权对该项目进行地质测量、勘察为乙方项目的投资建设服务。同时，乙方负责管理和保护已交接土地及土地上的资产。

4.3. Vào ngày **Bên A** bàn giao Khu Đất nếu **Bên B** trì hoãn tiếp nhận Khu đất hoặc chậm/không đưa Khu đất vào sử dụng trong quá trình hoạt động mà không có lý do chính đáng thì coi như **Bên B** đã vi phạm Hợp đồng và **Bên A** có quyền xử lý đối với Khu Đất theo các thỏa thuận đã nêu trong Hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

甲方交接土地之日，乙方无正当理由迟延接收土地或迟延/不在经营期间投入使用，视为乙方违约，甲方有权按照合同约定或者法律规定处理土地。

Điều 5: Tiến độ xây dựng hạ tầng

第五条：基础设施建设进展

Bên A bắt đầu triển khai thi công hạ tầng giai đoạn 02 của CCN Hưng Nhân từ tháng 10/2024, dự kiến cơ bản hoàn thành một số hạng mục chính như sau:

甲方于2024年10月开始实施兴仁工业群第2期基础设施建设，预计基本完成以下多项主要项目：

- Bóc lớp đất hữu cơ (đất mặt) : 30/10/2024

去除有机土壤（表土）：2024年10月30日

- Hoàn thành san lấp 50% mặt bằng (3ha) : 15/11/2024.

完成 50% 的场地平整（3公顷）：2024年11月15日

- Hoàn thành san lấp toàn bộ giai đoạn 2 : 30/11/2024.

第二期全部土地完成平整: 2024 年 11 月 30 日

- Hệ thống cấp nước sạch : Đã có đến đầu khu đất, lắp đặt hoàn thiện 31/12/2024

净水供水系统: 已有到该土地, 2024 年 12 月 31 日完成安装

- Hoàn thành hệ thống điện 22kV : 10/11/2024

完成 22kV 电力系统: 2024 年 11 月 10 日

- Hệ thống cống thoát nước mưa 31/12/2024

雨水排放系统; 2024 年 12 月 31 日

- Hệ thống thu gom xử lý nước thải 31/12/2024

废水收集及处理系统: 2024 年 12 月 31 日

Điều 6: Đầu nối cơ sở hạ tầng:

第六条: 基础设施连接:

6.1. Điện: Hệ thống cấp điện cho các nhà đầu tư trong CCN được **Bên A**/ Công ty quản lý đầu tư lắp đặt đường dây điện trung thế tại trục đường giao thông nội bộ CCN. **Bên B** có trách nhiệm đăng ký công suất sử dụng điện, điểm đầu nối và thực hiện theo các quy định với **Bên A**/ Công ty quản lý theo thỏa thuận thống nhất riêng.

电: 工业群投资者供电系统由甲方/投资管理公司投资在工业群内部交通道路安装中压电力线路。乙方负责根据单独协议向甲方/管理公司登记用电容量、连接点并遵守规定。

6.2. Nước sạch, nước thải, nước mưa, hồ ga: Hệ thống nước thải, nước sạch, nước mưa, hồ ga được xây dựng để phục vụ các nhà đầu tư trong CCN. **Bên B** có trách nhiệm thực hiện đầu nối và tuân thủ theo quy định chung của CCN bằng việc ký kết thỏa thuận đầu nối riêng với **Bên A** hoặc nhà cung cấp dịch vụ trực tiếp.

净水、废水、雨水、沙井: 废水、清水、雨水、沙井系统的建设是为了服务在工业群的投资者。乙方负责通过与甲方或直接服务提供商签署单独的连接协议来进行连接并遵守工业群的一般规定。

6.3. Cổng ra vào: **Bên B** được phép mở 01 cổng chính và 01 cổng phụ để ra vào nhà máy/ công trình được xây dựng tại Khu Đất, vị trí mở cổng phải được sự thống nhất của **Bên A**. Trường hợp **Bên B** có nhu cầu mở thêm cổng chính hoặc cổng phụ, **Bên B** phải xin phép và thực hiện đúng theo “Quy chế về tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, thi công, xây dựng & bảo vệ môi trường áp dụng chung cho các nhà đầu tư thứ cấp & nhà thầu thi công tại Cụm Công Nghiệp Hưng Nhân” do **Bên A** cung cấp và tuân thủ theo quy định của thỏa thuận đầu nối riêng.



入口大门：允许乙方开 1 正门和 1 侧门进出该地块内建设的工厂/建筑，大门开启位置必须经甲方同意。乙方如需增设正门或侧门，乙方必须申请许可并遵守甲方提供的《适用于投资者的供应商和施工承包商的设计、施工、施工和环境保护标准和规定》和遵守单独对接协议的规定。

6.4. Hàng rào: Bên B thi công xây dựng hàng rào thoáng và hàng rào kín theo đúng mẫu quy định của CCN (do **Bên A** cung cấp mẫu mã và bản vẽ) nhằm đồng bộ kiến trúc cảnh quan chung của toàn CCN. **Bên B** không được phép treo biển hiệu, biển quảng cáo hoặc bất kỳ vật trang trí nào lên hàng rào thoáng.

围墙：乙方按照工业群规定的形式（甲方提供设计图纸）建造开放式围墙和封闭式围墙，以同步整个工业群的总体景观。乙方不得在开放式围栏上悬挂标牌、广告牌或任何装饰物。

6.5. Trong suốt quá trình xây dựng và hoạt động của mình, **Bên B** có trách nhiệm không làm ảnh hưởng đến cơ sở hạ tầng chung của CCN bao gồm hệ thống thoát nước thải, hệ thống đèn, hồ ga, hệ thống thoát nước mưa, v.v... Nếu hoạt động của **Bên B** gây tác động làm hệ thống trên bị hỏng hay hoạt động không tốt, và **Bên A/Bên** thứ ba có căn cứ chứng minh điều này, **Bên B** có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và có biện pháp phục hồi lại nguyên trạng như trước khi có tác động làm hỏng.

乙方在其建设和运营过程中，有责任不影响工业群的公共基础设施，包括废水排放系统、照明系统、沙井、雨水排放系统等。如果乙方的活动导致上述系统损坏或不能良好运行，甲方/第三方有理由证明，乙方负责赔偿损失，并有措施恢复到破坏性影响发生前的状态。

6.6. Trong suốt quá trình hoạt động của CCN, để đảm bảo các hệ thống cơ sở hạ tầng được duy trì hoạt động ở tình trạng tốt, **Bên A** có quyền và trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng và quản lý vận hành chung CCN. **Bên B** có trách nhiệm duy trì, đảm bảo hệ thống cơ sở hạ tầng tại Khu Đất; phối hợp với **Bên A** giữ gìn cảnh quan CCN.

在工业群运行期间，为确保基础设施系统保持良好状态，甲方有权利和责任维修维护和管理工业群的总体运行。乙方负责园区基础设施系统的维护和保障；与甲方协调保护工业群的景观。

6.7. Trường hợp khi đi vào hoạt động sản xuất, công suất của các tiện ích **Bên B** sử dụng vượt quá công suất mà **Bên B** đã đăng ký ban đầu (tăng khối lượng nước thải, tăng sử dụng lượng nước sạch, tăng sản lượng tiêu thụ điện,...) thì **Bên B** phải gửi đề nghị với **Bên A**. Nếu **Bên A** không thể nâng công suất thì **Bên B** phải giữ nguyên công suất tiêu thụ như đã đăng ký ban đầu, trường hợp có thể tăng công suất cung cấp thì toàn bộ chi phí nhằm mục đích tăng công suất sẽ do **Bên B** chịu. Trường hợp xảy ra hỏng hóc, sự cố do tăng công suất của **Bên B** mà không do lỗi của **Bên A** thì **Bên B** hoàn toàn chịu trách nhiệm. Trường hợp

xảy ra hỏng hóc, sự cố mà không do lỗi của **Bên A**, **Bên A** hoàn toàn không chịu trách nhiệm. **Bên B** tự chịu trách nhiệm đối với thiệt hại của mình, bồi thường các thiệt hại xảy ra với **Bên A** và/hoặc các Khu Đất bị ảnh hưởng và/hoặc các thiệt hại có liên quan trong CCN.

如果进入生产运营时, 乙方使用的公用设施容量超过乙方最初登记的容量(增加废水量、增加净水的使用量、增加用电量...) 那么乙方必须向甲方发送提案。如果甲方无法增加容量, 乙方必须维持原登记的消费容量, 如能增加容量, 则所有增加容量的费用均由乙方承担。非甲方原因而因乙方容量增大而造成的损坏或事故, 由乙方承担全部责任。对于非甲方过错造成的损坏或事故, 甲方绝对不承担责任。乙方对其自身的损失承担全部责任, 并对甲方和/或受影响的土地区域和/或工业群内的相关损失进行赔偿。

PHẦN 3: CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

第 3 部分: 一般规定

Điều 7: Quyền, nghĩa vụ của Bên A

第七条: 甲方的权利和义务

Ngoài những quy định trong điều khoản của Hợp Đồng này, **Bên A** có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

除本合同规定外, 甲方还有以下权利和义务:

7.1. Yêu cầu **Bên B** thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo thoả thuận trong Hợp đồng.

要求乙方按照合同约定按时足额付款。

7.2. Yêu cầu **Bên B** sử dụng Khu Đất đúng mục đích, công năng theo Hợp đồng.

要求乙方按照合同规定将土地用于正确的用途和功能。

7.3. **Bên A** đảm bảo cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu pháp lý đã được phê duyệt của Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền đối với CCN cho **Bên B**

甲方保证向乙方提供国家主管机构对于工业群批准的完整记录和法律文件。

7.4. Yêu cầu **Bên B** phải sửa chữa phần hư hỏng, thiệt hại do lỗi của **Bên B** gây ra theo quy định tại Hợp đồng.

要求乙方按照合同规定修复因乙方过错造成的损坏。

7.5. Phối hợp, hỗ trợ **Bên B** thực hiện các thủ tục pháp lý để **Bên B** được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

协调和支持乙方办理法律手续, 取得投资执照和土地使用权证。

7.6. Bên A có nghĩa vụ cấp Hóa đơn GTGT cho **Bên B** tương ứng các khoản tiền **Bên B** đã thanh toán để **Bên B** thực hiện các thủ tục liên quan theo đúng quy định của Pháp luật.

甲方有义务向乙方开具与乙方所缴纳金额相对应的增值税发票，以便乙方按照法律规定办理相关手续。

7.7. Bàn giao cho Bên B đủ diện tích, đúng vị trí, tọa độ, số hiệu, tình trạng Khu Đất như đã thỏa thuận trong Hợp đồng này.

将本合同约定的土地全部面积、正确位置、坐标、记号、状况交接给乙方。

7.8. Thông báo cho Bên B về quyền của Bên thứ ba đối với Khu Đất (nếu có).

通知乙方第三方对该土地的权利（如有）

7.9. Đảm bảo các hạng mục cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp luôn được duy tu, bảo dưỡng và trong tình trạng sử dụng tốt.

确保工业群基础设施项目始终维护、保养并处于良好状态。

7.10. Hỗ trợ Bên B thực hiện các thủ tục cần thiết để được cấp điện, nước, thông tin liên lạc phục vụ sản xuất, kinh doanh. Cung cấp thêm các dịch vụ khác và sự hỗ trợ trong phạm vi có thể nếu được **Bên B** yêu cầu.

支持乙方办理生产经营用电、用水、通讯等必要手续。如果乙方要求，尽可能提供额外的服务和支持。

7.11. Đảm bảo cho Bên B thực hiện quyền sử dụng Khu Đất một cách độc lập và liên tục trong suốt Thời hạn thuê, trừ trường hợp **Bên B** vi phạm pháp luật và/hoặc các quy định của Hợp đồng này;

确保乙方在整个租赁期内独立、持续地行使土地使用权，乙方违反法律和/或本合同规定的情况除外；

7.12. Có quyền yêu cầu Bên B thực hiện đúng các cam kết về tiến độ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư của **Bên B**, thực hiện các biện pháp để đưa Khu Đất vào sử dụng. Báo cáo các cơ quan chức năng nếu **Bên B** không đưa Khu Đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất. Trong mọi quyết định của cơ quan quản lý nhà nước do các vi phạm của **Bên B** gây ra thì **Bên A** đều không phải hoàn trả bất cứ các khoản tiền nào mà **Bên B** đã thanh toán cho **Bên A** trước đó.

有权要求乙方根据乙方投资执照履行土地使用进度承诺，并采取措施投入使用。如果乙方未将土地投入使用或落后于土地使用进度，请向有关部门报告。在因乙方违法行为而导致国家管理机构作出的所有决定中，甲方无需退还乙方此前支付给甲方的任何款项。



7.13. Hướng dẫn và tạo điều kiện cho **Bên B** khi **Bên B** có nhu cầu hợp tác với **Bên** thứ ba trong quá trình sản xuất, kinh doanh tại Khu Đất đảm bảo đúng các quy định của **Bên A**, và các quy định khác của pháp luật Việt Nam.

当乙方在工业群生产经营过程中需要与第三方合作时，为乙方提供指导和创造条件，以确保遵守甲方的规定和越南其他法律规定。

7.14. **Bên A** không chịu trách nhiệm đối với **Bên B** (nhân viên, nhà thầu, đại lý của **Bên B** hay bất kỳ người nào được **Bên B** cho phép đi vào Khu Đất) đối với bất kỳ thiệt hại, thương vong, tổn thất hoặc bất lợi do **Bên A** trực tiếp hay gián tiếp gây ra khi đang thực hiện các quyền hay nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng và theo Pháp Luật Việt Nam, trừ khi do lỗi của **Bên A**.

甲方对乙方（乙方的雇员、承包商、代理人或乙方允许进入土地的任何人）在行使权利或权利时直接或间接造成的任何损害、伤害、损失或不利不承担任何责任。合同和越南法律规定的义务，除非由于甲方的过错。

7.15. **Bên A** và/hoặc đại diện của **Bên A** được quyền đi vào Khu đất, tuy nhiên **Bên A** phải thông báo bằng văn bản/email cho **Bên B** trước thời điểm vào Khu đất tối thiểu là 03 (ba) ngày, **Bên A** chỉ được vào Khu đất để kiểm tra và giám sát Khu đất, các công trình xây dựng thực hiện trên Khu đất và khi đã thông báo cho **Bên B** theo quy định tại khoản này. **Bên B** có trách nhiệm phối hợp và sắp xếp, đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động tại khu vực giám sát.

甲方和/或甲方代表有权进入该土地，但甲方必须在进入该土地之前至少 3（三）天以书面/电子邮件形式通知乙方，甲方只能进入该土地进行检查和监督土地、在该土地上进行的建设工程并根据本条规定通知乙方。乙方负责协调、安排和保证监测区域的职业安全卫生。

Trong trường hợp khẩn cấp liên quan đến an ninh trật tự, an toàn lao động, hỏa hoạn hoặc các sự cố khác ảnh hưởng đến người lao động trong nhà máy và các công trình lân cận thì **Bên A** có quyền vào kiểm tra, nắm bắt thông tin kịp thời báo cáo cơ quan chức năng xem xét và xử lý đúng theo quy định Pháp luật.

工厂及邻近工厂发生安全、秩序、劳动安全、火灾或其他影响工人的事件时，甲方有权及时进去检查、掌握情况，并报告主管部门考虑处理。

7.16. **Bên A** đảm bảo ký duy nhất Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng Khu Đất này với **Bên B** khi **Bên B** tuân thủ đúng các quy định trong Hợp Đồng.

甲方保证在乙方遵守合同规定的情况下，仅与乙方签订土地和基础设施租赁合同。

7.17. **Bên A** có trách nhiệm hỗ trợ (trong phạm vi quyền hạn **Bên A** được phép theo quy định của Pháp luật) đối với **Bên B** giúp cho **Bên B** được sử dụng trọn vẹn, ổn định, liên tục

toàn bộ Khu Đất trong suốt thời hạn thuê theo Hợp đồng, với điều kiện **Bên B** tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật và quy định của CCN.

甲方有责任向乙方提供支持（在法律规定的甲方权限范围内），以帮助乙方根据本合同在整个租赁期内充分、稳定、持续地使用整个土地面积前提是乙方遵守法律和工业群的规定。

Điều 8: Quyền và nghĩa vụ của Bên B

第八条: 乙方的权利和义务

Ngoài những quy định trong điều khoản của Hợp Đồng này, **Bên B** có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

除本合同规定外, 乙方还有以下权利和义务:

8.1. **Bên B** có đầy đủ năng lực để ký Hợp Đồng và thực hiện tất cả các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng. **Bên B** cam kết thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các khoản phải thanh toán cho **Bên A** theo Hợp đồng này.

乙方具有完全的能力签署本合同并履行本合同项下的全部义务。乙方承诺按时足额支付本合同项下应付给甲方的所有款项。

8.2. Được sử dụng Khu Đất để thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh và các hoạt động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật, sử dụng Khu Đất đúng mục đích đã thỏa thuận, có trách nhiệm trong việc sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra.

依法使用土地进行生产、经营等合法活动, 将土地用于约定用途, 并负责修复因本人原因造成的损坏。

8.3. Được tháo dỡ và đem ra khỏi Khu Đất các tài sản, trang thiết bị của **Bên B** đã lắp đặt khi Hợp đồng chấm dứt theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

合同终止时, 按照本合同约定, 将乙方安装的资产和设备从土地上拆除并移走。

8.4. Được thế chấp, bảo lãnh tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của Pháp luật

依法以租赁土地上附着的财产抵押或者担保, 借用生产经营资金。

8.5. Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, **Bên B** không được chuyển giao Hợp đồng này cho Bên thứ Ba khi không được sự chấp thuận của **Bên A**. Trong trường hợp **Bên B** muốn chuyển giao thực hiện Hợp Đồng này cho Bên thứ Ba thì **Bên B** phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật đồng thời các ngành nghề của Bên thứ Ba phải phù hợp với tính chất của CCN theo quy định của UBND tỉnh Thái Bình và không sản xuất kinh doanh các mặt hàng do Nhà nước Việt Nam cấm. Trong trường hợp, Bên thứ Ba đủ điều kiện đáp ứng các quy định của CCN, **Bên B** phải thông báo cho **Bên A** và được **Bên A** chấp thuận bằng văn bản. Bên nhận chuyển giao Hợp đồng phải tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng này.



本合同履行期间，未经甲方同意，乙方不得将本合同转让给第三方。乙方如想将本合同的履行转让给第三方，乙方必须遵守法律的规定，且第三方的职业必须按照太平省人民委员会的规定与工业群的性质相一致，不生产或交易越南国家禁止的物品。合同受让方必须遵守本合同的条款。

8.6. Tôn trọng và chịu toàn bộ trách nhiệm trong trường hợp xâm phạm đến các hoạt động hợp pháp của các cá nhân, tổ chức khác trong CCN.

尊重工业群内其他个人和组织的合法活动并承担全部责任。

8.7. Không được sử dụng Cơ sở hạ tầng vào mục đích bất hợp pháp

请勿将基础设施用于非法目的。

8.8. Tuân thủ các quy định của Pháp luật liên quan đến an ninh, an toàn, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường bên trong khu đất thuê và trong CCN; quy định Luật pháp áp dụng đối với các hoạt động của **Bên B**.

遵守有关租赁土地和工业群区内的安全、消防和环境保护的法律规定；适用于乙方活动的法律。

8.9. Chịu các khoản phí, lệ phí theo quy định Nhà nước trong việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **Bên B**

按国家规定承担乙方办理土地使用证的费用。

8.10. Nộp các loại thuế và phí khác mà **Bên B** phải chịu theo Hợp Đồng này theo quy định của Pháp luật Việt Nam

依照越南法律缴纳本合同项下乙方必须承担的税款和其他费用

8.11. Cam kết thực hiện tiến độ sử dụng đất theo đúng quy định trong Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư đã được cấp

承诺按照颁发的投资执照的规定执行土地使用计划。

8.12. **Bên B** cam kết tự bỏ kinh phí xây dựng hệ thống xử lý nước thải nội bộ để xử lý tất cả lượng nước thải từ hoạt động sản xuất của **Bên B** đảm bảo đạt tiêu chuẩn cột B quy định bởi Bộ Tài nguyên và Môi trường trước khi xả vào hệ thống xử lý nước thải chung của CCN (được làm rõ trong thỏa thuận về xử lý nước thải). **Bên B** phải cam kết thực hiện việc xử lý nước thải cục bộ đạt giới hạn tiếp nhận trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của CCN. Việc xử lý nước thải của **Bên B** sẽ chịu sự quản lý, kiểm tra của **Bên A** và các cơ quan quản lý môi trường theo quy định của Pháp luật.

乙方承诺用自有资金建设内部废水处理系统，对乙方生产活动产生的所有废水进行处理，确保达到自然资源和环境部规定的B列标准后排入工业群一般废水处理系统



(污水处理协议中有说明)。乙方必须承诺将当地废水处理至接收限值后，可接入工业群的综合废水处理系统。乙方废水处理的由甲方及环境管理机构按照法律规定进行管理和检查。

8.13. Bên B bằng chi phí của mình, có trách nhiệm đầu tư nhánh rẽ và trạm biến áp để đấu nối vào lưới điện của CCN nhằm cấp điện theo nhu cầu sử dụng của **Bên B**

根据乙方需乙方负责自费投资支线及变电站，接入工业群电网，根据乙方需求供电。

8.14. Hàng quý (vào tuần cuối cùng của mỗi quý), **Bên B** có trách nhiệm gửi báo cáo cho **Bên A** về tình hình thực hiện kế hoạch bảo vệ môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường và các kết quả quan trắc về nước thải, khí thải, tình hình xử lý chất thải nguy hại của **Bên B** trong quá trình hoạt động.

每季度（每季度最后一周）乙方负责向甲方提交乙方在运行过程中的环境保护计划或环境影响评价的实施情况、废水监测结果、排放情况、危险废物处理情况等情况。

8.15. Bên B không được phép đào, khoan giếng nước ngầm trong phạm vi Khu Đất cho thuê hay tại bất kỳ vị trí nào trong CCN khi chưa được sự chấp thuận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam và **Bên A**.

未经越南国家主管机关和甲方批准，乙方不得在租赁土地范围内或工业群区内的任何地点挖掘或钻探地下水井。

8.16. Bên B phải nộp cho **Bên A** các tài liệu liên quan đến dự án của **Bên B** trong Khu Đất cho thuê để hai bên thỏa thuận đấu nối hạ tầng và **Bên A** kiểm tra các yêu cầu kỹ thuật xây dựng trong CCN sau khi **Bên B** được phê duyệt thẩm định thiết kế:

乙方须向甲方提交与乙方在租赁土地范围内的项目有关的文件，以便双方就基础设施连接达成一致，并在乙方设计评审通过后，甲方检查工业群内的技术建设要求：

- Hồ sơ đề xuất dự án đã được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định
已通过主管部门评估的投资项目提意书
- Quyết định phê duyệt ĐTM hoặc chấp thuận của cơ quan chức năng về môi trường
环境影响评价批准决定或职能部门关于环境的批准。
- Bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể công trình
项目总平面设计图
- Bản vẽ kiến trúc của nhà máy
工厂建筑设计图

8.17. Bên B cam kết sử dụng đất trong phạm vi ranh giới Khu Đất thuê lại, xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và theo “Quy chế về tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, thi công, xây dựng & bảo vệ môi trường áp dụng chung cho các nhà đầu tư thứ cấp & nhà thầu

thi công tại Cụm Công Nghiệp Hưng Nhân”.

乙方承诺在租赁土地范围内使用土地，按照批准的规划并按照“有关设计、施工、施工和环境保护的标准和规定一般适用于兴仁工业群的投资者和建筑承包商”

8.18. Khi Bên B xây dựng nhà máy, Bên B phải gửi công văn chính thức chỉ định nhà thầu chính cho Bên A trước khi thực hiện; và Bên B/ Nhà thầu chính sẽ phải ký cam kết nộp tiền đặt cọc số tiền: 100.000.000 VND(Bằng chữ: Một trăm triệu Việt Nam đồng), đảm bảo vệ sinh môi trường và các cơ sở hạ tầng chung của CCN trong quá trình thi công theo quy định bằng văn bản của Bên A cung cấp. Cụ thể:

乙方建厂时，乙方必须向甲方发出指定总承包商的正式派遣函后才能实施；乙方/总承包商必须签署承诺书支付定金金额为：100,000,000 越南盾（大写：一亿越南盾），按照甲方书面规定确保施工过程中工业群的环境和一般基础设施的卫生，具体：

a. Nếu Bên B/Nhà thầu thi công không phát sinh vi phạm hoặc gây thiệt hại hoặc làm liên đới đến trách nhiệm cho Bên A trong quá trình thi công, thì ngay sau khi công trình thi công hoàn thành, Bên A sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận.

如果乙方/施工承包商在施工过程中未发生任何违法行为或造成甲方损害或让甲方承担责任，则施工完成后，甲方将收到的定金全额退还。

b. Nếu Bên B/Nhà thầu vi phạm cam kết hoặc gây tổn hại đến hệ thống cơ sở hạ tầng; gây ảnh hưởng môi trường hoặc làm liên đới đến trách nhiệm của Bên A thì Bên A sẽ thống kê thiệt hại phát sinh và thông báo cho Bên B và Nhà thầu, Bên B/Nhà thầu phải bồi thường các thiệt hại đó. Bên A sẽ hoàn trả Bên B khoản tiền đặt cọc sau khi đã khấu trừ số tiền bồi thường thiệt hại Bên B/Nhà thầu có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A. Trong trường hợp số tiền đặt cọc ít hơn số tiền phải bồi thường thì Bên B/Nhà thầu phải thanh toán bổ sung cho Bên A hoặc bên thiệt hại trong vòng 30(ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo.

乙方/承包商违反承诺或造成基础设施系统损坏的；影响环境或造成甲方责任的，甲方将计算所造成的损失并通知乙方，乙方/承包商必须赔偿该损失。甲方在扣除乙方/承包商有义务向甲方支付的补偿金额后，将定金退还给乙方。如果定金金额低于补偿金额，乙方/承包商必须向甲方追加支付受损金额自收到通知之日起 30（三十）天内。

8.19. Bên B tự chịu rủi ro khi sử dụng Khu Đất. Bên B sẽ chịu trách nhiệm và bồi thường đầy đủ cho Bên A hoặc các bên liên quan đối với mọi thiệt hại và phí tổn phát sinh thực tế mà Bên A hoặc các bên liên quan phải gánh chịu do hoặc liên quan đến:

乙方自行承担使用土地的风险。乙方将负责并全额赔偿甲方或相关方因以下原因或与之相关而造成的所有实际损失和费用：



a. Tồn thất về tính mạng, thương tổn cá nhân hay thiệt hại đối với Khu Đất, các khu đất kế cận hay các khu nhà được xây dựng trên đó xảy ra bởi:

由于以下原因造成的生命损失、人身伤害或土地、邻近土地或建于其上的建筑物的损坏:

(i) Bất kỳ sự cố, phát triển hay xây dựng trên Khu Đất do Bên B gây ra hoặc cho phép hoặc bất kỳ nhân viên, Nhà thầu, Đại lý của Bên B hay bất kỳ người nào khác được Bên B cho phép đi vào Khu Đất gây ra; hoặc

由乙方或乙方的任何雇员、承包商、代理人或乙方允许参与土地事业的任何其他人造成或允许的任何土地上的事件、开发或建设; 或者

(ii) Việc sử dụng Khu Đất hoặc các công trình được xây dựng trên đó hoặc các tiện ích công cộng trái quy định của Pháp luật và quy định của CCN bởi Bên B hoặc nhân viên, nhà thầu, đại lý của Bên B hay bất kỳ người nào được Bên B cho phép sử dụng Khu Đất; hoặc

乙方或承租人的雇员、承包商、代理人或乙方授权使用该土地的任何人违反工业群法律、法规的规定使用该土地或其上建设的工程或公共设施; 或

(iii) Bất kỳ hành vi, sơ sót, lỗi hoặc bất cẩn của Bên B hoặc của bất kỳ nhân viên, nhà thầu, đại lý của Bên B hay bất kỳ người nào được Bên B cho phép sử dụng Khu Đất, bao gồm nhưng không giới hạn ở những hành vi chung nêu trên, bất kỳ việc sử dụng sai, lãng phí hoặc lạm dụng hệ thống tiện ích hoặc lắp đặt sai các thiết bị hoặc đồ gán lắp hoặc thiết bị điện hay các thiết bị, dụng cụ khác của Bên B.

乙方或乙方的任何雇员、承包商、代理人或乙方授权使用土地的任何人的任何行为、疏忽、过错或疏忽, 包括但不限于上述一般行为, 任何误用、浪费或滥用便利系统或不正确安装乙方的设备或固定装置或电气设备或其他设备或工具。

b. Bên B vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này.

乙方违反本合同的任何条款。

8.20. Kể từ thời điểm Bên A bàn giao đất cho Bên B theo mốc giới và diện tích theo trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thái Bình thực hiện đo đạc Lô đất CNQH-1-3A, Bên B có nghĩa vụ kê khai và đóng các loại thuế, phí bao gồm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí có liên quan cho Nhà Nước.

自甲方根据太平省土地登记处测量的CNQH-1-3A地块, 地籍图摘录的界标和面积后将土地移交给乙方起, 乙方有义务向国家申报和缴各种税费, 包括非农土地使用税、契税和相关税费。

Điều 9: Bất khả kháng



第九条：不可抗力

9.1 Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện mang tính khách quan, không thể lường trước được và nằm ngoài sự kiểm soát của các Bên, đã được các bên áp dụng mọi biện pháp cần thiết để khắc phục nhưng không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, bao gồm nhưng không giới hạn ở: thiên tai, khởi nghĩa, dịch bệnh, chiến tranh, hành động phá hoại, phong quan bế cảng, quy định, quy chế, lệnh của Chính phủ hoặc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tình trạng khẩn cấp của quốc gia, khủng bố, lệnh cấm vận hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của các Bên dẫn đến việc một hoặc cả hai Bên không có khả năng tiếp tục thực hiện Hợp đồng này.

不可抗力事件是一种客观的、不可预测的、超出双方控制范围的事件，双方已采取一切必要措施来克服但无法履行合同项下的义务，包括但不限于：自然灾害、叛乱、流行病、战争、破坏行为、港口关闭、政府或国家机构的法规、法令、命令、国家紧急状态、恐怖主义、禁运或双方无法控制的其他事件，导致一方或双方无能力继续履行本合同。

9.2 Sự kiện được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng với điều kiện:

在以下条件下，事件被视为不可抗力事件

a. Sự kiện đó là sự kiện khách quan, không thể lường trước được và hoàn toàn nằm ngoài sự kiểm soát hợp lý hoặc không do lỗi hoặc sơ suất của **Bên Bị** ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng, mặc dù bên đó đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và trong khả năng cho phép để đề phòng, khắc phục hoặc giảm bớt thiệt hại, gây ra việc chậm trễ hoặc gián đoạn, đình trệ việc thực hiện nghĩa vụ trong Hợp đồng này;

该事件是客观的、不可预见的事件，完全超出了合理控制范围，或者不是由于受不可抗力事件影响的一方的过失或疏忽造成的，即使该方已在不可抗力事件范围内采取了所有必要的措施防止、克服或减少损害、导致延迟或中断或延迟履行本合同义务的允许能力；

b. Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, **Bên Bị** ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo văn bản cho bên kia, trong đó nêu chi tiết về Sự Kiện Bất Khả Kháng, các biện pháp đã tiến hành để đề phòng, khắc phục thiệt hại, các nghĩa vụ, công việc liên quan đến hậu quả của bất khả kháng, dự kiến kế hoạch khắc phục và biện pháp giải quyết.

自不可抗力事件发生之日起5（五）天内，受不可抗力事件影响的一方必须以书面形式通知另一方，详细说明不可抗力事件、为防止和克服损害而采取的措施、与不可抗力事件相关的义务和任务不可抗力的后果、拟议的恢复计划和解决方案。

9.3 Việc một Bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ



không bị coi là vi phạm nghĩa vụ Hợp Đồng và không phải là cơ sở để Bên kia chấm dứt Hợp đồng nếu **Bên Bị** ảnh hưởng đã:

如果受影响方有以下情况，一方因不可抗力事件而未能履行其义务将不被视为违反合同义务，并且不能作为另一方终止合同的依据：

a. Tiến hành tất cả các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra và chứng minh không thể khắc phục được; và

采取一切合理的预防措施和必要的替代措施，以尽量减少不可抗力事件造成的影响并证明不可挽回的影响；和

b. Thông báo ngay cho Bên kia về Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng

自不可抗力事件发生之日起 5（五）天内立即将发生的不可抗力事件通知另一方

9.4 Tùy thuộc vào tình hình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, Hai Bên có thể thỏa thuận để chấm dứt Hợp đồng.

根据不可抗力事件发生后的情况，双方可以协商终止合同。

Điều 10: Việc đầu tư xây dựng công trình

第十条：投资建设工程

10.1 Việc xây dựng công trình phải phù hợp với mục đích đã ghi tại khoản 1.3, Điều 1 Hợp Đồng này.

工程建设必须符合本合同第一条 1.3 款所述的目的。

10.2 Sau khi **Bên B** được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, **Bên B** có trách nhiệm cung cấp Hồ sơ cấp phép xây dựng và tiến độ thực hiện dự án để **Bên A** hỗ trợ **Bên B** trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

乙方获得投资执照后，乙方负责向甲方提供施工许可证文件和项目实施进度表，以协助乙方报主管部门审批批准。

10.3 Thời gian khởi công, thi công

开工、施工时间

Kể từ khi được **Bên A** bàn giao đất, **Bên B** có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để khởi công xây dựng công trình

自甲方移交土地后，乙方有责任办理手续以开始施工



Thời gian thi công phải theo đúng tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; **Bên B** phải gửi cho **Bên A** Hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt trước khi khởi công xây dựng công trình 15 (mười lăm) ngày và tiến hành thỏa thuận với **Bên A** bằng văn bản về các điểm đấu nối hạ tầng như cấp nước sạch, thoát nước mặt, thoát nước thải, thoát nước, đấu nối giao thông...

施工时间必须符合主管机关批准的时间表；乙方必须在开工前 15（十五）天将批准的设计文件发送给甲方，并与甲方就供水、地表水排水、废水排放、排水、交通连接等基础设施连接点达成书面协议

10.4 Khi tiến hành xây dựng **Bên B** phải tuân thủ các quy định về quản lý đầu tư xây dựng, quy chế của CCN

乙方施工时必须遵守建设投资管理规定和工业群的规定

10.5 Tiến độ sử dụng đất: **Bên B** phải đưa toàn bộ diện tích vào sử dụng, triển khai đầu tư xây dựng theo tiến độ thực hiện dự án quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Trường hợp quá 24 (hai mươi bốn) tháng so với tiến độ ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mà **Bên B** chậm hoàn thành việc đầu tư xây dựng thì **Bên A** có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và yêu cầu **Bên B** hoàn trả lại mặt bằng hiện trạng ban đầu bàn giao và thu hồi toàn bộ diện tích đất đã cho **Bên B** thuê mà không phải chịu bất kỳ một khoản đền bù nào.

土地使用进度：乙方须按照投资执照规定的项目实施进度必须将全部面积投入使用，开始投资建设。比投资执照规定的期限超过 24（二十四）个月而乙方迟迟未完成建设的，甲方有权单方面终止合同并要求乙方将土地恢复到原来的状态交接并收回全部租赁给乙方的土地且无需支付任何补偿。

Điều 11: Bảo hiểm

第十一条：保险

11.1 Trong suốt thời hạn thuê, **Bên B** chịu trách nhiệm mua và duy trì bảo hiểm phòng chống cháy nổ cho tài sản tại Khu Đất (hoặc các quy định khác về bảo hiểm) tại một Công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng Bảo hiểm cho phạm vi đối tượng bảo hiểm.

租赁期内，乙方负责在越南合法经营的保险公司购买并维护该土地区域内的资产的防火防爆保险（或其他保险规定），并具有保险范围的完整保险功能。

11.2 Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản yêu cầu của **Bên A**, **Bên B** sẽ cung cấp cho **Bên A** bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào mà **Bên B** phải xác lập theo quy định của Hợp Đồng này và hóa đơn thanh toán phí bảo hiểm lần cuối theo Hợp đồng bảo hiểm.



自收到甲方书面要求之日起 7 (七) 个工作日内, 乙方将向甲方提供乙方必须按照本合同规定订立的任何保险合同以及根据保险合同提供的最终保险费付款发票。

11.3 Trong trường hợp một phần hay toàn bộ Khu Đất bị phá hủy hoặc hư hỏng bởi các rủi ro đã được bảo hiểm nhưng tiền bảo hiểm không đủ để trang trải các thiệt hại do một phần hay toàn bộ nguyên nhân từ việc vi phạm các điều khoản về bảo hiểm của Hợp đồng, Bên vi phạm Hợp đồng dẫn đến các thiệt hại phát sinh sẽ phải trả cho Bên còn lại và các Bên thứ ba liên quan khoản thiếu hụt đó.

如果部分或全部土地因保险风险而被毁坏或损坏, 但保险金额不足以赔偿因违反合同保险条款而造成的部分或全部损失, 则违反合同造成损害的一方必须向剩余一方和相关第三方赔偿该缺陷。

Điều 12: Thông báo

第十二条: 通知

12.1. Bất kỳ thông tin, tài liệu trao đổi giữa Bên A và Bên B liên quan đến Hợp đồng này đều phải được thực hiện dưới hình thức văn bản và coi như là đã được gửi cho Bên kia theo giấy biên nhận nếu được gửi trực tiếp; hoặc theo email; hoặc theo báo nhận của máy fax nếu được gửi qua fax (với điều kiện là có giấy xác nhận của máy fax của Bên gửi đã gửi thành công và được lưu giữ); hoặc vào ngày ghi trên bì thư/ vận đơn nếu gửi bằng bưu điện/ chuyển phát nhanh (trong mỗi trường hợp trên phải ghi đúng địa chỉ để bên kia nhận được văn bản gửi đi)

甲乙双方交换的与本合同有关的任何信息和文件必须以书面形式进行。如果直接发送, 则应视为已通过收据发送给另一方; 或通过电子邮件; 如果通过传真发送, 则按照传真机的确认 (前提是发送方传真机有发送成功的确认并保留); 或如果通过邮寄/快递发送, 则按信封/提单上注明的日期 (在上述每种情况下, 必须填写正确的地址, 以便另一方收到发送的文件)

Thông tin nhận văn bản của Bên A:

甲方接收文件信息:

Công ty Cổ phần Đầu tư QH Land

QH Land 投资股份公司

VPDD: 79A Lê Lợi, tổ 10, phường Đề Thám, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình

办公处: 太平省、太平市、提探坊、黎利街道 79A 号

Hoặc, trụ sở : Lô DVCN-2, Cụm công nghiệp Hưng Nhân, Thị trấn Hưng Nhân, Huyện Hưng Hà, Tỉnh Thái Bình



或总部地址：太平省、兴河县、兴仁镇、兴仁工业群 DVCN - 2 地块

Thông tin nhận văn bản của Bên B:

乙方接收文件信息:

Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam

PRIME 越南科技有限公司

Địa chỉ: Lô CNQH-1, Cụm Công Nghiệp Hưng Nhân, Thị trấn Hưng Nhân, Huyện Hưng Hà, Tỉnh Thái Bình

地址：太平省、兴河县、兴仁镇、兴仁工业群 CNQH-1 地块

Bất kỳ thay đổi nào về địa chỉ của các Bên theo Hợp đồng này phải được thông báo cho Bên kia bằng văn bản trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày sự thay đổi có hiệu lực.

本合同项下双方地址的任何变更必须在变更生效之日起 10 (十) 天内以书面形式通知另一方。

Điều 13: Chấm dứt hợp đồng

第十三条：终止合同

13.1. Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có thể chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

有下列情形之一的，土地和基础设施租赁合同可以终止：

a. Hết Thời hạn theo quy định tại Điều 2 và Bên B không có nhu cầu gia hạn Thời hạn hoặc Bên B có nhu cầu gia hạn Thời hạn nhưng Bên A không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục đầu tư và quản lý CCN;

按照第二条规定期限届满和乙方不想延长 长期限或者乙方愿意延长长期限但国家主管部门不允许甲方继续投资和管理该工业群的

b. Chấm dứt trước hạn theo thoả thuận thống nhất giữa Bên A và Bên B;

根据甲乙双方协议提前终止；

c. Theo quyết định thu hồi Khu Đất có hiệu lực pháp luật của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền mà không phải do lỗi của bất kỳ bên nào; Trường hợp này, Bên A có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên B phần Tiền thuê cơ sở hạ tầng theo giá trị bồi thường của Nhà nước tương ứng phần diện tích của Bên B. Hai Bên phải chấp hành quyết định đó một cách nghiêm túc và tự nguyện, không được có bất kỳ hành động gây khó khăn nào. Bên A sẽ là đại diện hợp pháp để giải quyết các vấn đề liên quan và thông báo cho Bên B biết kết quả để phối hợp thực hiện;



根据国家主管机关作出的具有法律效力的撤销土地决定，且无任何一方过错；在此情况下，甲方有义务按照乙方面积对应的国家的补偿价值退还乙方基础设施租金，双方必须严格自愿地遵守该决定，不得采取任何造成困难的行为。甲方作为法定代表人解决相关问题，并将结果通知乙方以协调实施；

d. Do xảy ra sự kiện bất khả kháng làm cho một trong hai bên không thực hiện được quyền và nghĩa vụ của mình quy định trong Hợp đồng này cho thời gian vượt quá sáu mươi (60) ngày;

因发生不可抗力事件，导致任何一方在超过六十（60）天内无法履行本合同规定的权利和义务；

e. Bên B bị giải thể, phá sản hoặc bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước khi Hợp đồng này hết hạn;

本合同期限届满前，乙方解散、破产或被吊销投资执照；

f. Các trường hợp chấm dứt theo quy định cụ thể nêu tại Hợp đồng này và/ hoặc theo quy định pháp luật Bên B không thực hiện hoặc vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này; đã được Bên A thông báo bằng văn bản về việc không thực hiện hoặc vi phạm đó nhưng Bên B vẫn không khắc phục trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày

根据本合同具体规定和/或根据法律规定乙方未履行或违反本合同项下的任何义务而终止的情况；甲方已收到有关此类不执行或违规行为的书面通知，但乙方在45（四十五）天内仍未纠正。

13.2. Hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng trước hạn:

提前终止合同的后果：

a. Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng không do lỗi của Bên B thì Bên B chỉ có trách nhiệm trả cho Bên A Tiền thuê cơ sở hạ tầng, Phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung, Tiền thuê đất hàng năm, các khoản phí khác hoặc bất kỳ khoản thanh toán nào khác mà Bên B phải trả tương ứng với thời gian Bên B thuê lại đất và sử dụng kết cấu hạ tầng đến khi Hợp đồng này bị chấm dứt;

非因乙方过错而终止合同的，乙方仅负责向甲方支付基础设施租金、管理费、公用基础设施的维护和修理费、每年土地租金、其他费用相应直至本合同终止；

b. Trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng do lỗi của Bên B, Bên B không được nhận lại các khoản tiền đã thanh toán cho Bên A, Bên B có nghĩa vụ thanh toán bổ sung, chịu phạt hoặc bồi thường theo các quy định cụ thể được nêu tại Hợp đồng này.

因乙方过错导致合同终止的，乙方无权收回已支付给甲方的款项，乙方有义务按照本合同的具体规定追加付款、支付罚款或赔偿。

13.5. Vào ngày việc chấm dứt Hợp đồng bắt đầu có hiệu lực, Bên B có nghĩa vụ:

在合同终止生效之日，乙方有义务：

a. Chấm dứt việc sử dụng Khu đất; và

终止使用土地；和

b. Hoàn thành việc tháo dỡ, đem ra khỏi Khu đất các tài sản, trang thiết bị của **Bên B**. Bàn giao Khu đất cho **Bên A** trong tình trạng đã được dọn dẹp và về nguyên trạng khi bàn giao ngoại trừ các những hao mòn tự nhiên thông thường và những sửa chữa đã được **Bên A** thống nhất. Các công tác thu dọn mặt bằng, vệ sinh môi trường...**Bên B** có nghĩa vụ phải thực hiện theo đúng quy định và hướng dẫn của các cơ quan chức năng tại thời điểm đó. Trường hợp **Bên B** không thực hiện thì **Bên A** có quyền tự dọn dẹp, di dời tài sản dưới bất kỳ hình thức nào và không chịu trách nhiệm về việc mất mát, hỏng hóc (nếu có). **Bên B** chịu toàn bộ các chi phí phát sinh đối với việc dọn dẹp, di dời tài sản mà **Bên A** đã thực hiện. Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày **Bên A** dọn dẹp, di dời tài sản mà **Bên B** không nhận tài sản thì **Bên A** có toàn quyền định đoạt, bao gồm nhưng không giới hạn trong việc bán, thanh lý, vứt bỏ, phá hủy đối với tài sản dưới bất kỳ hình thức nào để đảm bảo mỹ quan, an ninh, trật tự tại CCN

完成乙方资产和设备从土地上的拆除和搬迁，将土地移交给甲方，并保持交接时的原始状态，正常自然磨损及甲方同意的修理除外。场地清理和环境卫生工作... 乙方有义务遵守当时当局的规定和指示。如果乙方不这样做，甲方有权以任何形式清理和搬迁资产，且不承担任何损失或损坏（如有）的责任。乙方承担甲方清理、搬迁资产所产生的一切费用。自甲方清理搬迁财产之日起 10（十）天内，乙方不收该财产之日起，甲方拥有完全处置该财产的权利，包括但不限于以任何形式出售、清算、处置、销毁资产，以确保工业群的美观、安全和秩序。

Điều 14: Quy định khác

第十四条：其他规定

14.1. Hai Bên cam kết thực hiện đúng những điều khoản, điều kiện đã thỏa thuận trong Hợp đồng này. Mọi thỏa thuận bằng miệng đều không có giá trị pháp lý từ thời điểm ký Hợp đồng này.

双方承诺遵守本合同中约定的条款和条件。所有口头协议自本合同签订之日起不具有法律效力。



14.2. Hợp đồng này sẽ thay thế các văn bản, thỏa thuận của các bên ký kết trước thời điểm Hợp đồng có hiệu lực. Các dẫn chiếu đến Hợp đồng này sẽ bao gồm các Phụ lục đính kèm, Quy chế về tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, thi công, xây dựng & bảo vệ môi trường áp dụng chung cho các nhà đầu tư thứ cấp & nhà thầu thi công tại Cụm công nghiệp có thể được sửa đổi theo từng thời điểm, **Bên A** sẽ gửi **Bên B** thông báo bằng văn bản ngay khi có các sự điều chỉnh này.

本合同将取代合同生效前双方签署的文件和协议。本合同的参考内容将包括附件，适用于投资者和承包商的标准、设计、施工、建设和环境保护法规可能会不时修改，甲方将以书面形式发送给乙方，一旦进行这些修改，请立即通知。

14.3. Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng này phải giải quyết trước tiên bằng hòa giải giữa các Bên với tinh thần hợp tác và thương lượng. Nếu không thể giải quyết được bằng thương lượng thì tranh chấp sẽ được giải quyết tại Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình. Quyết định của Tòa án sẽ là quyết định cuối cùng, mọi án phí sẽ do Bên thua kiện chịu trách nhiệm chi trả.

因履行本合同而发生的任何争议，双方应本着合作协商的精神，通过调解解决。协商不能解决的，由交太平省人民法院解决。法院的决定将是最终决定，所有诉讼费用将由败诉方支付。

14.4. Những điều chưa được quy định trong Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng sẽ được thực hiện theo các văn bản pháp lý hiện hành của Việt Nam và các văn bản pháp lý liên quan đến cụm công nghiệp nói chung và Cụm công nghiệp Hưng Nhân nói riêng.

土地和基础设施租赁合同中未规定的事项将按照越南现行法律文件和与一般工业群、特别是兴仁工业群相关的法律文件执行。

14.5. Trong trường hợp luật pháp có quy định về việc sử dụng mẫu hợp đồng thuê do cơ quan có thẩm quyền ban hành, hai Bên sẽ cùng nhau phối hợp để hoàn thành trong vòng 30 ngày kể từ khi có yêu cầu từ cơ quan có thẩm quyền.

如果法律规定使用主管当局签发的租赁合同范本，双方将在主管当局提出要求后 30 天内协调完成。

14.6. Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng này được lập thành 04 bản song ngữ Việt- Trung, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 02 (hai) bản để thực hiện. Trong trường hợp có sự bất đồng về ngôn ngữ, Tiếng Việt là căn cứ duy nhất để giải quyết vấn đề phát sinh. Cả hai bên đã đọc nội dung, hoàn toàn am hiểu và nhìn nhận là thể hiện đúng ý định của mình.

本土地和基础设施租赁合同一式四份，越南文-中文版本，具有同等法律效力，双方各执 2（二）份。如果语言之间存在差异，越南文是解决发生问题的唯一语言。双方均已阅读内容、充分理解并承认其正确代表了各自的意图。

14.7. Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

本土地和基础设施租赁合同自签订之日起生效。

BÊN A

甲方

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
QH LAND

QH LAND 投资股份公司



CHỦ TỊCH H.Đ.Q.T
Trần Việt Thanh

BÊN B

乙方

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ
PRIME VIỆT NAM

PRIME 越南科技有限公司



CHỦ TỊCH CÔNG TY
LIN, CHIH-JEN



[illegible]

A graph of a function on a Cartesian coordinate system. The function has a cusp at the origin (0,0). For x < 0, the function is concave down. For x > 0, the function is concave up. The function passes through the origin and is symmetric about the y-axis.

[illegible]

**BIÊN BẢN THỎA THUẬN ĐIỂM ĐÁU NỔI HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI
CỤM CÔNG NGHIỆP HUNG NHÂN**

- Căn cứ vào Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng số: 03/HD/QHL-PRIME, ký ngày 21.tháng 11 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư QH Land và Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam;

- Căn cứ Quy chế và tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, thi công xây dựng và công tác bảo vệ môi trường áp dụng cho các bên và nhà thầu thi công trong Cụm Công Nghiệp Hưng Nhân.

Hôm nay, ngày 04. tháng 12. năm 2024 các bên gồm có:

I. Đại diện chủ đầu tư hạ tầng: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QH LAND**Bên A: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QH LAND:**

MSDN : 1001183037

Trụ sở : Lô DVCN-2, Cụm công nghiệp Hưng Nhân, thị trấn Hưng Nhân, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.

Đại diện : Ông **Trần Viết Thanh**

Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT**

: Ông **Trần Xuân Quảng**

Chức vụ: **Giám đốc dự án**

: Ông **Trần Đăng Phú**

Chức vụ: **Trưởng phòng kỹ thuật**

II. Đại diện nhà thầu thứ cấp: CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ PRIME VIỆT NAM

Đại diện : Ông **Lin, Chih- Jen**

Chức vụ: **Chủ tịch**

Hộ chiếu số : 351363980

Ngày cấp : 05/11/2018

Nơi Cấp : Bộ Ngoại giao Đài Loan (Trung Quốc)

Trụ sở : Lô CNQH-1, Cụm công nghiệp Hưng Nhân, Thị trấn Hưng Nhân, Huyện Hưng Hà, Tỉnh Thái Bình, Việt Nam.

MSDN : 1001286434

III. Nội dung

Công ty cổ phần đầu tư QH Land đồng ý cho Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam thực hiện đấu nổi và sử dụng hạ tầng trong quá trình thực hiện dự án thuê tại lô đất CNQH-1 của CCN Hưng Nhân (mở rộng), nội dung cụ thể như sau:

1. Giao thông - Điểm đấu nổi cống ra vào khu đất của DN:

- Số lượng: 2 cống, Cống số 01 rộng 41m và Cống số 02 rộng 32m.

+ Phạm vi điểm đấu nổi Cống số 01 được giới hạn từ mép bó vỉa của CCN tới mép

hàng rào của dự án có tọa độ các điểm như sau:

Tên điểm giới hạn đầu nổi	Tọa độ (VN 1/2000)	
C1.1	X= 2281847.047	Y= 567789.367
C1.2	X= 2281862.319	Y= 567816.393
C1.3	X= 2281840.234	Y= 567787.474
C1.4	X= 2281860.426	Y= 567823.206

+ Phạm vi điểm đầu nổi Công số 02 được giới hạn từ mép bó vỉa của CCN tới mép hàng rào của dự án có tọa độ các điểm như sau:

Tên điểm giới hạn đầu nổi	Tọa độ (VN 1/2000)	
C2.1	X= 2281946.443	Y= 567965.267
C2.2	X= 2281957.267	Y= 567984.421
C2.3	X= 2281939.631	Y= 567963.374
C2.4	X= 2281955.373	Y= 567991.234

2. Điểm đầu nổi cấp nước (Cấp nước sạch); Thoát nước (Nước mưa & Nước thải):

a) Điểm đầu nước sạch:

- Số lượng: 01 điểm đầu.
- Vị trí đầu nổi:

Tên điểm đầu nổi	Tọa độ điểm đầu nổi (VN 1/2000)		Mô tả điểm đầu nổi
CN-01	X= 2281841.004	Y= 567779.159	Cách mốc số 3 khoảng 20m

b) Điểm đầu thoát nước thải vào ga nước thải của CCN:

- Số lượng: 01 điểm đầu.
- Vị trí:

Tên điểm đầu nổi			Mô tả điểm đầu nổi
TNT-01			Đầu vào hố ga nước thải A-21 của CCN

c) Điểm đầu thoát nước mưa vào hệ thống thoát nước mưa chung của CCN:

- Số lượng: 02 điểm đầu.
- Vị trí:

Tên điểm đầu nổi		Mô tả điểm đầu nổi
TNM-01		Đầu vào hồ ga nước mưa A-05 của CCN
TNM-02		Đầu vào hồ ga nước mưa A-02 của CCN

3. Điểm đầu điện:

- Số lượng: 01 điểm đầu.

- Vị trí đầu nổi

Tên điểm đầu nổi		Mô tả điểm đầu nổi
CD-01		Đầu nổi vào cột điện số 9

IV. Các yêu cầu khác

1. Đầu nổi điện

- Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam phải đảm bảo về an toàn lưới điện và chi trả toàn bộ chi phí đầu nổi. Các tiêu chuẩn đầu nổi phải tuân theo tiêu chuẩn của ngành điện.

2. Đầu nổi cấp nước sạch

- Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam thực hiện đăng ký sử dụng dịch vụ cấp nước để phục vụ thi công xây dựng, sản xuất và thực hiện đóng phí dịch vụ theo quy định hiện hành về biểu giá nước của đơn vị chủ đầu tư hạ tầng.

3. Đầu nổi thoát nước thải

- Ống thoát nước thải từ hồ ga bên trong Nhà máy đầu nổi vào hồ ga thoát nước thải của CCN Hưng Nhân (mở rộng) phải sử dụng vật liệu chuyên dụng phù hợp và lắp đặt van khoá/cửa đóng mở. Nước thải của Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam phải xử lý theo tiêu chuẩn nước thải loại B (Căn cứ theo Quy chuẩn Việt Nam 40:2011/BTNMT) trước khi đầu nổi với hệ thống thu gom nước thải tập trung của CCN Hưng Nhân (mở rộng).

4. Đầu nổi thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa của Nhà máy phải có đường dẫn đến hồ ga tương ứng của CCN Hưng Nhân (mở rộng) trước khi đầu nổi vào hệ thống thoát nước mưa của CCN Hưng Nhân (mở rộng).

5. Đầu nổi giao thông

- Tại vị trí cổng đi qua hệ thống đường ống kỹ thuật hoặc các công trình ngầm công cộng của CCN Hưng Nhân (mở rộng), Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam phải thiết kế biện pháp bảo vệ hệ thống đường ống và công trình ngầm nói trên.

- Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về hồ sơ kỹ thuật thi công, chất lượng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công và sản xuất. Trong quá trình thi công không được làm ảnh hưởng đến hệ thống kết cấu Hạ tầng CCN Hưng Nhân (mở rộng), các công trình ngầm.... nếu làm hư hỏng phải có trách nhiệm bồi thường.
- Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam liên hệ với BQL CCN Hưng Nhân để được cung cấp đầy đủ hồ sơ thiết kế và tiếp nhận bàn giao mặt bằng, thống nhất các nội dung liên quan đến thi công.

V. Phí và các chi phí liên quan

- Toàn bộ chi phí đầu nối hạ tầng Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam sẽ phải trực tiếp chi trả cho chủ đầu tư hạ tầng: Công ty Cổ phần Đầu tư QH Land.
- Công ty Cổ phần Đầu tư QH Land sẽ thông báo đến Quý Công ty chi phí đầu nối tại thời điểm triển khai công việc.

Chúng tôi đồng ý, thống nhất với các nội dung trên. Biên bản được lập thành 04 bản, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 bản.

Đại diện

Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam

(ký, đóng dấu)



**CHỦ TỊCH CÔNG TY
LIN, CHIH-JEN**

Đại diện

Công ty Cổ phần Đầu tư QH Land

(ký, đóng dấu)



**CHỦ TỊCH HĐQT
Trần Việt Thanh**

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN HƯNG HÀ

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

Số: 351 /QĐ-UBND

Hưng Hà, ngày 21 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng
Nhà máy sản xuất Prime Technology

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HƯNG HÀ

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của 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;

Căn cứ Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định phân cấp, phân công Quản lý Hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Bình; Quyết định số 25/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Phân cấp, phân công Quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 mở rộng Cụm công nghiệp Hưng Nhân, huyện Hưng Hà được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2681/QĐ-UBND ngày 25/9/2019;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 8731880086 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp lần đầu ngày: 18/10/2024;

Văn bản số 122/SXD-QHKT ngày 15/01/2025 của Sở Xây dựng về việc quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất Prime Technology, tại Cụm công nghiệp Hưng Nhân, huyện Hưng Hà;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam tại Tờ trình số 15/TTr-PRI ngày 30/12/2024 (kèm theo Báo cáo tổng hợp số 11/BC-PRI ngày 09/12/2024 về kết quả lấy ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến tham gia của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư về phương án quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất Prime Technology); Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 04/BC-KTHT ngày 17/01/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất Prime Technology, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất Prime Technology.

- Nhà đầu tư: VANGUARD MILLENNIUM INTERNATIONAL LTD (theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 8731880086 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp lần đầu ngày: 18/10/2024).

- Tổ chức kinh tế thực hiện dự án (đơn vị lập quy hoạch): Công ty TNHH Công nghệ Prime Việt Nam (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp đăng ký lần đầu: ngày 31/10/2024, mã số doanh nghiệp: 1001286434).

- Tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây lắp Hưng Thịnh.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch.

a) Vị trí quy hoạch: Tại lô đất quy hoạch ký hiệu CNQH-1 Cụm công nghiệp Hưng Nhân, huyện Hưng Hà.

b) Phạm vi ranh giới quy hoạch (theo Hệ tọa độ VN-2000).

- Phía Bắc, giáp đất quy hoạch CX-01 Cụm công nghiệp;

- Phía Nam, giáp đường quy hoạch số 1 Cụm công nghiệp;

- Phía Đông, giáp đất công nghiệp quy hoạch Cụm công nghiệp;

- Phía Tây, đất Công ty Cổ phần M2 FACTORY Hưng Hà.

c) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 59.758,0 m².

3. Mục tiêu, tính chất quy hoạch.

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 mở rộng Cụm công nghiệp Hưng Nhân, huyện Hưng Hà.

- Làm cơ sở để triển khai các thủ tục pháp lý lập dự án đầu tư, cấp phép xây dựng và quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định;

- Đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất các loại lò nung 420 nghìn sản phẩm/năm; sản xuất nồi, xoong, chảo, ấm đun nước và các đồ dùng nhà bếp khác bằng kim loại 2,31 triệu sản phẩm/năm.

4. Quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu, phương án kiến trúc xây dựng.

a) Bảng thống kê diện tích, phương án kiến trúc xây dựng công trình.

STT	Công trình/Hạng mục xây dựng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số tầng	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
I	Đất xây dựng công trình		39.605,00		42.505,0
1	Nhà văn phòng	(1)	1.604,00	2	3.208,0
2	Nhà xưởng	(2)	27.733,00	1	27.733,0
3	Nhà kho	(3)	7.018,00	1	7.018,0
4	Nhà phụ trợ số 1 (phòng điện; phòng máy khí nén; kho sản phẩm nguy hiểm; phòng bơm)	(4)	501,50	1	501,5
5	Nhà phụ trợ số 2 (khu wc; kho chất nguy hiểm; kho phế liệu inox; kho phế liệu tấm lạnh; kho rác thải bao bì; kho phế thải; rác thải sinh hoạt)	(5)	628,50	1	628,5
6	Nhà ăn	(6)	1.296,00	2	2.592,0
7	Nhà để xe máy	(7)	792,00	1	792,0
8	Nhà bảo vệ số 1	(8)	18,00	1	18,0
9	Nhà bảo vệ số 2	(9)	14,00	1	14,0
II	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		581,61		
1	Trạm cân	(10)	66,00	-	66,0
2	Bể nước PCCC (bể ngầm)	(11)	332,00	-	332,0
3	Khu xử lý nước thải	(12)	96,59	-	96,6
4	Bồn chứa nhiên liệu LPG	(13)	87,02	-	87,0
III	Đất cây xanh	(14)	12.009,00		
IV	Giao thông, sân đường nội bộ, bãi đỗ xe	(15)	7.562,39		
Tổng cộng:			59.758,00		

b) Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu xây dựng

STT	Chi tiêu quy hoạch	Diện tích (m ²)	Mật độ (%)
A	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất	59.758,00	100,00
1	Đất xây dựng công trình	39.605,00	66,28
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	581,61	0,97
2	Đất cây xanh	12.009,00	20,10
3	Đất giao thông, sân đường nội bộ, bãi đỗ xe	7.562,39	12,66
B	Chỉ tiêu xây dựng		
1	Hệ số sử dụng đất	0,71 lần	
2	Tầng cao xây dựng tối đa	1÷2 tầng	
3	Cao độ nền sân, đường nội bộ trung bình	+2.45m đến +2,7m	
4	Cao độ nền xây dựng công trình	+0,3m, so với nền sân	
5	Chỉ giới xây dựng	Thể hiện trên bản vẽ quy hoạch	
6	Màu sắc công trình	Hài hoà, phù hợp	

(Chi tiết chỉ tiêu công trình, khu chức năng thể hiện trong bản vẽ quy hoạch)