

Số: 126/HĐTĐ

Quảng Ninh, ngày 19 tháng 01 năm 2026

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

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

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 130/QĐ-UBND ngày 13/01/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Quốc tế Tân Đại Dương để thực hiện Dự án đầu tư xây hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên;

Căn cứ Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Quốc tế Tân Đại Dương để thực hiện Dự án đầu tư xây hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên;

Căn cứ Quyết định số 4774/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất trả tiền 1 lần đối với diện tích 90.198,59 m² cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Quốc tế Tân Đại Dương thuê đất (đợt 2) để thực hiện Dự án đầu tư xây hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai;

Căn cứ Quyết định số 4775/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất trả tiền 1 lần đối với diện tích 69.990,85 m² cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Quốc tế Tân Đại Dương thuê đất (đợt 1) để thực hiện Dự án đầu tư xây hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai;

Căn cứ Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 5700798312 do Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 08/12/2025;

Hôm nay, ngày 19 tháng 01 năm 2026, tại Sở Nông nghiệp và Môi trường, chúng tôi gồm:

I. Bên cho thuê đất: Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh

Người đại diện: Ông Nguyễn Minh Sơn.

Chức vụ: Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ninh.



II. Bên thuê đất là: Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Quốc tế Tân Đại Dương

Người đại diện: Nguyễn Văn Thành

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Địa chỉ: Số 29, đường Hữu Nghị, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

Số tài khoản: 860 167 0666 - Ngân hàng BIDV Tây Nam Quảng Ninh.

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

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

1. Diện tích: 160.189,44 m², trong đó: diện tích khu đất 69.990,85 m² (*Sáu mươi chín nghìn chín trăm chín mươi phẩy tám mươi lăm mét vuông*) theo Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 13/01/2025 của UBND tỉnh và diện tích khu đất 90.198,59 m² (*Chín mươi nghìn một trăm chín mươi tám phẩy năm mươi chín mét vuông*) theo Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của UBND tỉnh.

Tại phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh.

2. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục Bản đồ địa chính kèm theo Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 13/01/2025 và Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

3. Thời hạn thuê đất: Kể từ ngày 13/1/2025 đến hết ngày 14/9/2071 (đối với khu đất 69.990,85 m²) và kể từ ngày 31/03/2025 đến hết ngày 14/9/2071 (đối với khu đất 90.198,59 m²).

4. Mục đích sử dụng đất: để thực hiện Dự án đầu tư xây hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên.

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

1. Giá đất cụ thể đối với diện tích 69.990,85 m² đất thuê đợt 1 là 506.453 đồng/m² (*Năm trăm lẻ sáu nghìn bốn trăm năm mươi ba đồng trên một mét vuông*). (Giá đất theo Quyết định số 4775/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ninh); Giá đất cụ thể đối với diện tích 90.198,59 m² đất thuê đợt 1 là 521.988 đồng/m² (*Năm trăm hai mươi một nghìn chín trăm tám mươi tám đồng trên một mét vuông*). (Giá đất theo Quyết định số 4774/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ninh).

- Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản tối đa 03 năm kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất (theo Khoản 2, Điều 39 Nghị định 103/2024/NĐ-CP):

+ Đối với diện tích (phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2024) theo Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 13/01/2025: 51.833,96 m². Miễn tiền thuê đất từ 13/01/2025 đến 13/01/2028.

+ Đối với diện tích (phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2024) theo Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 31/03/2025: 54.655,08 m². Miễn tiền thuê đất từ 31/03/2025 đến 31/03/2028.

- Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản: Miễn 11 năm (theo Điểm c, Khoản 3, Điều 39 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ)

+ Đối với diện tích (phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2024) theo Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 13/01/2025: 51.833,96 m². Miễn tiền thuê đất từ 13/01/2028 đến 13/01/2039.

+ Đối với diện tích (phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2024) theo Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 31/03/2025: 54.655,08m². Miễn tiền thuê đất từ 31/03/2028 đến 31/03/2039.

Trường hợp người sử dụng đất đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất thì người đã được miễn tiền thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

2. Phương thức nộp tiền thuê đất: Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Nơi nộp tiền thuê đất: Kho bạc Nhà nước khu vực III.

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

Điều 3. Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này theo Quyết định cho thuê đất số 131/QĐ-UBND ngày 13/1/2025 của UBND tỉnh.

Điều 4. Trách nhiệm của mỗi bên

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho Bên thứ ba.

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai; Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới; Thực hiện đầu tư theo đúng quy hoạch, dự án được duyệt; Không được hủy hoại đất, làm giảm sút giá trị sử dụng đất; Trả đủ tiền thuê đất đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận; Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường; Không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.

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

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

4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên

Đối với đất được thuê có thời hạn: Trước khi hết hạn thời gian thuê đất 06 tháng, Bên thuê đất phải có hồ sơ xin gia hạn gửi Bên cho thuê đất để xem xét; Nếu trong thời hạn trên mà Bên thuê đất không gửi hồ sơ xin gia hạn thì đến thời điểm hết hạn thời gian thuê đất, Bên cho thuê đất sẽ đơn phương quyết định thu hồi lại đất, Bên thuê đất phải chấp hành việc bàn giao lại đất; Trong trường hợp Bên thuê đất có hồ sơ xin gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không được Bên cho thuê đất đồng ý gia hạn thì Bên thuê đất phải thực hiện việc bàn giao, trả lại đất đã được thuê.

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

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;
2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất đó chấp thuận;
3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mãi tài sản hoặc giải thể;
4. Bên thuê đất bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai;
5. Bên thuê đất không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng này.

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

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

Cam kết khác (nếu có): Không.

Điều 8. Hợp đồng này được lập thành 06 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế đã xác định mức thu tiền thuê đất, kho bạc Nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trường hợp, Bộ Tài chính có Công văn phúc đáp Công văn số 13860/SNN&MT-QHBD ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ninh về việc xin ý kiến hướng dẫn việc miễn tiền thuê đất cho dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, nằm ngoài khu kinh tế, được đầu tư tại địa bàn cấp huyện (nay là cấp xã) không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư, mà nội dung hướng dẫn khác với nội dung áp dụng miễn tiền thuê đất ghi tại Điều 2 của Hợp đồng này, thì sẽ thực hiện việc điều chỉnh ký lại Hợp đồng thuê đất. Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu

Quốc tế Tân Đại Dương có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo thông báo đơn giá thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền./.

**BÊN THUÊ ĐẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN
XUẤT NHẬP KHẨU QUỐC TẾ TÂN
ĐẠI DƯƠNG**



Nguyễn Văn Thành

**BÊN CHO THUÊ ĐẤT
GIÁM ĐỐC SỞ NÔNG NGHIỆP
VÀ MÔI TRƯỜNG**



Nguyễn Minh Sơn