

UBND TỈNH VINH PHÚC
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: /STNMT-QLMT

Vinh Phúc, ngày tháng năm 2024

V/v hướng dẫn xác định đối tượng lập
hồ sơ môi trường

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 579/CT-QLDA ngày 06/12/2024 của Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO về việc thủ tục môi trường đối với dự án KCN Kim Hoa Vĩnh Phúc. Sau khi nghiên cứu các quy định có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

- Theo nội dung Văn bản số 579/CT-QLDA ngày 06/12/2024, Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO đang vận hành giai đoạn 1 KCN Kim Hoa và chỉ có 01 nhà đầu tư duy nhất là Công ty Honda Việt Nam thuê lại toàn bộ phần đất công nghiệp diện tích 459.220m² để hoạt động sản xuất, kinh doanh. Công ty Honda Việt Nam đã được cấp giấy phép môi trường số 73/GPMT-BTNMT ngày 01/3/2024, nước thải sau xử lý của Công ty Honda Việt Nam đạt QCVN 40:2011/BTNMT, cột A (Kq = 1,0; Kf = 1,0) được dẫn thẳng ra nguồn tiếp nhận là sông Cà Lồ thuộc địa phận phường Phúc Thắng, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO chỉ quản lý phần diện tích đất giao thông và cây xanh còn lại 40.780m² và có một chốt bảo vệ, không phát sinh các dòng chất thải xả ra môi trường xung quanh.

- Căn cứ Điều 39, Luật Bảo vệ môi trường 2020, Điều 32, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, trường hợp dự án khi đi vào hoạt động, sản xuất không phát sinh nước thải, không phát sinh bụi, khí thải phải xử lý và không phát sinh chất thải nguy hại thì dự án không thuộc đối tượng phải lập báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường và được miễn Đăng ký môi trường.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty biết và tham khảo thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở (b/c);
- Lưu: QLMT.
(Đ.Minh- 02b)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Hoàng Tuấn Tam

**TỔNG CÔNG TY IDICO
CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP IDICO**

Số: 519/CT-QLDA

V/v thủ tục môi trường đối với dự án
KCN Kim Hoa Vĩnh Phúc

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

Đồng Nai, ngày 06 tháng 12 năm 2024

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc

Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO (IDICO-URBIZ) là chủ đầu tư KCN Kim Hoa xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ của quý Cơ quan trong thời gian qua.

Trong quá trình quản lý, Công ty xin trình bày hiện trạng và xin ý kiến về thủ tục môi trường đối với KCN Kim Hoa như sau:

KCN Kim Hoa bao gồm hai giai đoạn: giai đoạn I có diện tích 50ha thuộc phường Phúc Thắng, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và giai đoạn II có diện tích 55ha thuộc xã Kim Hoa, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội đã được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 tại Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 10/10/2008.

Hiện nay, Công ty IDICO-URBIZ đang vận hành giai đoạn 1 KCN Kim Hoa và chỉ có một nhà đầu tư là Công ty Honda Việt Nam thuê lại toàn bộ phần đất công nghiệp diện tích 459.220 m² (theo các Hợp đồng thuê đất số 280/CT-ĐT ngày 21/3/2007 và Hợp đồng thuê đất số 15/CT-ĐT ngày 31/01/2008) để hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty Honda Việt Nam đã được cấp Giấy phép môi trường số 73/GPMT-BTNMT ngày 01/3/2024, nước thải sau xử lý của Công ty Honda Việt Nam đạt QCVN 40 :2011/BTNMT (cột A, K_q =1,0 ; K_f=1,0) được dẫn thẳng ra nguồn tiếp nhận là sông Cà Lồ thuộc địa phận phường Phúc Thắng, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Công ty IDICO - URBIZ chỉ quản lý phần diện tích đất giao thông và cây xanh còn lại 40.780m² và có một chốt bảo vệ, không phát sinh các dòng chất thải xả ra môi trường xung quanh.

Đối với giai đoạn II, do những khó khăn về địa giới hành chính, công tác đền bù và giải phóng mặt bằng, Công ty IDICO-URBIZ đã không tiến hành thực hiện. Tổng Công ty IDICO đã có văn bản số 619/TCT-ĐT ngày 02/10/2015 về việc xin không triển khai giai đoạn II dự án.

Về thực hiện thủ tục môi trường cho dự án:

- UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Kim Hoa Vĩnh

Phúc theo Quyết định số 2470/QĐ-UBND ngày 16/7/2008. Tất cả các công trình bảo vệ môi trường của dự án nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đều nằm ở phần đất thuộc giai đoạn II.

- Ngày 04/01/2018, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành Quyết định số 20/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Kim Hoa Vĩnh Phúc tại phường Phúc Thắng, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã được Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 2470/QĐ-CT ngày 16/7/2008. Trong đó chấp thuận cho Công ty IDICO-URBIZ không phải xây dựng một số hạng mục sau:

- Hệ thống thu gom rác thải sinh hoạt có phân loại;
- Hệ thống thu gom CTR là các sản phẩm hỏng, phế liệu, lưu trữ và có quy trình tái chế, tái sử dụng và xử lý;
- Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt và bùn thải;
- Hệ thống phòng chống cháy, nổ, hệ thống chống sét;
- Hệ thống quan trắc và giám sát môi trường tự động.

Theo hiện trạng hoạt động của dự án như trên, căn cứ vào Khoản 1, Khoản 2 Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 và Khoản 3 Điều 32 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường thì dự án KCN Kim Hoa không thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường và cũng được miễn đăng ký môi trường.

Công ty kính đề nghị quý Cơ quan xem xét và cho ý kiến về thủ tục môi trường đối với KCN Kim Hoa.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HCNS, QLDA.

Trân trọng
GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Đoàn Minh Quân

Số: 44 /QĐ-UBND

Vĩnh Yên, ngày 10 tháng 01 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết (1/2000) khu Công nghiệp
Phúc Thắng – Kim Hoa – tỉnh Vĩnh Phúc.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26-11-2003;

Căn cứ Nghị định số: 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng và Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, trình duyệt QHXD.

Căn cứ Nghị định 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư.

Căn cứ QĐ số 56/2006/QĐ-UBND ngày 18/8/2006 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ Quyết định số 242/QĐ-UB ngày 08/03/1999 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Kim Hoa – tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ thông báo kết luận số 72/TB-UB ngày 08/4/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc tại buổi làm việc với các hộ dân phường Phúc Thắng về công tác bồi thường – GPMB cho dự án khu công nghiệp Kim Hoa.

Căn cứ Quyết định số 763/QĐ-UBND ngày 7/4/2006 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt đề cương nhiệm vụ thiết kế, dự toán điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Phúc Thắng Kim Hoa tỉnh Vĩnh Phúc (1/2000).

Xét đề nghị tại tờ trình số 1142/SXD-QH ngày 18-08-2007 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt qui hoạch xây dựng KCN gồm các nội dung sau:

I. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (1/2000) khu Công nghiệp Phúc Thắng – Kim Hoa – tỉnh Vĩnh Phúc.

II. Vị trí địa lý, quy mô và phạm vi nghiên cứu điều chỉnh QH (thể hiện trên bản vẽ QH – 01, 02).

1. Vị trí:

Vị trí địa lý cụ thể như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp công ty Honda Việt Nam.
- + Phía Tây Nam giáp tuyến đường sắt Hà Nội – Lào Cai.
- + Phía Đông giáp sông Cà Lồ.
- + Phía Đông Bắc giáp thôn Xuân Mai, phường Phúc Thắng.

2. Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: Phạm vi nghiên cứu quy hoạch nằm trên địa bàn phường Phúc Thắng và xã Kim Hoa. Quy mô nghiên cứu: 240,0 ha.

III. Chủ đầu tư: Sở Xây dựng Vĩnh Phúc.

IV. Nội dung báo cáo thẩm định quy hoạch:

1. Thành phần hồ sơ:

Thực hiện theo đúng hướng dẫn tại Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập và thẩm định, phê duyệt QHXD. Hồ sơ gồm có: thuyết minh tổng hợp, 01 đĩa CD, 11 bản vẽ gồm:

- Bản đồ vị trí và mối liên hệ vùng (QH-01)
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất (QH-02a)
- Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật (QH-02b)
- Bản đồ quy hoạch các phương án cơ cấu (QH-03)
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất (QH-04)
- Bản đồ quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05)
- Bản đồ quy hoạch giao thông (QH-06)
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mặt (QH-07)
- Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-08)
- Bản đồ quy hoạch cấp nước (QH-09)
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước bản (QH-10)
- Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống (QH-11)

2. Tính chất, qui mô:

- *Tính chất*: Là khu công nghiệp tập trung với quy mô lớn thu hút đầu tư loại hình công nghiệp sạch đồng thời là khu đô thị mới phục vụ phát triển công nghiệp, góp phần đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế và chuyển dịch cơ cấu lao động của tỉnh.

3. Đặc điểm hiện trạng (thể hiện trên bản vẽ QH - 02a)

a. *Hiện trạng sử dụng đất*:

+ Khu vực nghiên cứu quy hoạch tổng diện tích là 240ha. Trong đó:

- Diện tích đất thuộc địa bàn phường Phúc Thắng, thị xã Phúc Yên là 90,308 ha

- Diện tích thuộc xã Kim Hoa, huyện Mê Linh là 149,692 ha

Hiện trạng sử dụng đất được tổng hợp theo bảng sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1.	Đất dịch vụ	23,5866	9,83
2.	Đất nghĩa địa	4,0477	1,67
	Đất nghĩa địa thôn Xuân Mai	2,0760	0,87

	Đất nghĩa địa xã Kim Hoa	1,9717	0,80
3.	Đất dân cư	22,1080	9,21
	Đất dân cư thôn Bạch Đa	15,1860	6,33
	Đất dân cư thôn Yên Phú	6,922	2,88
4.	Đất giao thông	4,0411	1,68
5.	Đất HTX nông nghiệp Yên Phú	0,4568	0,19
6.	Đất kênh mương ao, hồ	6,5486	2,73
7.	Đất đã giao cho Công ty IDICO đợt I	50,4583	21,02
8.	Đất đã giao cho Công ty IDICO đợt II	55,518	23,13
9.	Đất nông nghiệp	73,2349	30,54
	Cộng	240,00	100,00

b. Hiện trạng kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Hiện trạng công trình kiến trúc: Toàn bộ khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất ruộng, riêng khu vực phía Tây Bắc khu đất có 3 nhà cấp 4 và đền thờ Ngô Tướng Công của thôn Xuân Mai. Phía trục đường giao thông giữa gianh giới Kim Hoa và Phúc Thắng là khu nghĩa trang nhân dân diện tích khoảng 1 ha.

- Hiện trạng giao thông: Có trục đường Quốc lộ 2A, và tuyến đường sắt Hà Nội – Lào Cai đi qua.

- Hiện trạng cấp điện: Khu vực nghiên cứu hiện đang sử dụng lưới điện và đường dây 22KV đi qua.

- Hiện trạng cấp nước: Nguồn cấp nước sinh hoạt dân sinh trong khu vực nghiên cứu chủ yếu sử dụng nước giếng khơi; khu vực nhà máy Honda do nhà máy nước Phúc Yên cung cấp.

- Hiện trạng thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường: Khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống thoát nước thải riêng, chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên. Riêng công ty Honda đã có hệ thống xử lý nước thải bằng đường ống D = 1500mm.

4- Quy hoạch sử dụng đất và định hướng không gian kiến trúc cảnh quan.

a. Quy hoạch sử dụng đất (Thể hiện trên bản vẽ QH-04):

- Cơ cấu sử dụng đất được tổng hợp theo bảng sau:

Tổng phạm vi nghiên cứu quy hoạch				Khu công nghiệp		Khu đô thị	
STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	84.677	35.282	84.677	73.142		
2	Đất công trình công cộng	8.098	3.374			4.6	3.703
	Di tích lịch sử	1.022				1.022	
	Trường tiểu học	1.100				1.1	
	Trường mầm non	0.952				0.952	

	Chợ	0.818				0.818	
	Hành chính KCN	3.498		3.489	3.014		
	HTX Phú Đa	0.416				0.416	
	Chùa Phú Đa	0.292				0.292	
3	Đất nghĩa địa	3.379	1.408			3.379	2.719
	Nghĩa địa Kim Hoa	1.303				1.303	
	Nghĩa địa Phúc Thắng	2.076				2.076	
4	Đất đầu mối kỹ thuật	2.820	1.175				
	Đất đầu mối trong KCN	1.400		1.4	1.209		
	Đất đầu mối ngoài KCN	1.420				1.42	1.423
5	Đất dân cư	75.762	31.567			75.762	60.985
	Đất dân cư đã XD	19.897				19.897	
	Đất dân cư dự kiến	44.514				44.514	
	Đất nhà ở chung cư	2.077				2.077	
	Đất dịch vụ	9.274				9.274	
6	Đất cây xanh	18.454	7.690				
	Đất cây xanh trong KCN	8.245		8.245	7.122		
	Đất cây xanh ngoài KCN	10.209				10.209	8.217
7	Đất giao thông	46.810	19.504				
	Giao thông trong KCN	17.960		17.96	15.513		
	Giao thông ngoài KCN	28.850				28.85	23.233
	Cộng	240	100	115.771	100	124.229	100

b. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan (thể hiện trên bản vẽ QH-05):

Toàn bộ khu vực quy hoạch khu công nghiệp Phúc Thắng – Kim Hoa, quy mô diện tích 240ha được tổ chức thành các khu có chức năng như sau:

- Phía Tây Nam khu đất tiếp giáp đường sắt Hà Nội – Lào Cai là khu đất đã giao cho Công ty IDICO giai đoạn 1 và giai đoạn 2.

- Khu vực phía Tây Bắc là trục giao thông chính vào khu CN: Có tuyến đường 36,5m đã được phê duyệt dự án và hướng tuyến; đi từ QL2A (giáp nhà máy gạch men Thăng Long vào khu CN, tránh 2 khu dân cư Bạch Đa và Yên Phú nối với tuyến đường 36m kéo dài từ KCN Quang Minh. Đoạn đường có mặt cắt 36,5m (từ nhà máy gạch men Thăng Long vào khu CN) đến điểm giao nhau với đường 36m từ QL2A (sát tường rào Công ty Hòn Dã kéo dài tới KCN Quang Minh) dự kiến bố trí các công trình công cộng KCN như: Nhà điều hành ban quản lý, Chi nhánh Ngân hàng, thuế, bãi đỗ xe, Bưu điện, Công an, công trình dịch vụ công cộng KCN bố trí tại vị trí phía Đông Bắc gần nút ngã tư khu dân cư Bạch Đa).

- Phía Bắc KCN bố trí đất dịch vụ cho khu dân cư thôn Xuân Mai và chợ khu vực. Phần phía Nam trục chính KCN phát triển công nghiệp. Giữ nguyên và QH cải tạo 2 khu dân cư Bạch Đa và Yên Phú xã Kim Hoa.

- Phía Đông Bắc của khu đất giáp sông Cà Lồ dự kiến đất phát triển đô thị.

- Phía Nam khu công nghiệp bố trí đất đầu mối kỹ thuật.

5- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (thể hiện trên bản vẽ QH-06):

* *Mạng lưới đường giao thông:*

Trên cơ sở tận dụng các điều kiện tự nhiên, gắn kết hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực, dựa trên nguyên tắc tổ chức không gian. Mạng lưới đường giao thông được tổ chức như sau:

* *Giao thông trong khu đô thị:*

+ Tuyến ngang chính nối KCN với QL2A (Mặt cắt A-A).

- Chiều rộng dự kiến: 36,5m

- Bề rộng lòng đường: 22,5m

- Vía hè: 11,0m

- Phân cách: 3.0m

+ Tuyến dọc chính nối KCN Kim Hoa với KCN Quang Minh (Mặt cắt B-B)

- Chiều rộng dự kiến: 36,0m

- Bề rộng lòng đường: 21,0m

- Vía hè: 12,0m

- Phân cách: 3.0m

+ Tuyến đường nội bộ khu dân cư (Mặt cắt E-E)

- Chiều rộng dự kiến: 19,5m

- Bề rộng lòng đường: 10,5m

- Vía hè: 9,0m

+ Tuyến đường nội bộ khu dân cư (Mặt cắt G-G)

- Chiều rộng dự kiến: 16,5m

- Bề rộng lòng đường: 10,5m

- Vía hè: 6,0m

+ Tuyến đường nội bộ khu dân cư (Mặt cắt H-H)

- Chiều rộng dự kiến: 13,5m

- Bề rộng lòng đường: 7,5m

- Vía hè: 6,0m

+ Tuyến đường nội bộ khu dân cư đã có (Mặt cắt K-K)

- Chiều rộng dự kiến: 7,5m

- Bề rộng lòng đường: 5,5m

- Vía hè: 2,0m

* *Giao thông trong khu công nghiệp:*

+ Tuyến đường nội bộ khu công nghiệp (Mặt cắt C-C)

- Chiều rộng dự kiến: 22,5m

- Bề rộng lòng đường: 10,5m

- Vĩa hè: $2 \times 6 = 12\text{m}$

+ Tuyến đường nội bộ khu công nghiệp (Mặt cắt D-D)

- Chiều rộng dự kiến: 23,25m

- Bề rộng lòng đường: 11,25m

- Vĩa hè: 12,00m

* *Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:* (Thể hiện trên bản vẽ QH-05)

b. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt: (Thể hiện trên bản vẽ QH-07)

* *Giải pháp san nền:*

Cao độ đắp trung bình 0,90m, hướng thoát nước theo địa hình tự nhiên dốc dần từ Bắc xuống Nam.

- Cao độ san nền chỗ thấp nhất 10,10m

- Cao độ san nền chỗ cao nhất 12,30m

* *Giải pháp thoát nước mặt:*

Hệ thống thoát nước mưa: Hiện nay chưa có hệ thống thoát nước tập trung, chủ yếu là thoát nước theo địa hình tự nhiên. Mạng lưới thoát nước mưa dựa theo quy hoạch san nền dọc theo các tuyến đường bố trí các tuyến rãnh thoát nước, thu nước trên các vĩa hè mặt đường và nước mưa từ các lô đất dẫn tới rãnh thoát nước và đổ ra sông. Trên các tuyến rãnh bố trí các hố ga hàm ếch thu nước mặt, trên đường, khoảng cách nhau 40-50m. Hệ thống rãnh thoát nước được xây bằng gạch có chiều rộng: B500, B600, B700, B800, B1000, B1200, B1400 và có các cống xả từ D2500mm trở lên.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước (thể hiện trên bản vẽ QH-09)

Nguồn nước: cấp cho KCN Phúc Thắng – Kim Hoa được lấy từ đường ống cấp nước dẫn nước của nhà máy nước Phúc Yên.

Mạng lưới cấp nước của KCN được thiết kế theo mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục. Đường ống cấp nước đặt bên dưới vĩa hè, độ sâu đặt ống trung bình 1,2m (tính đến đỉnh ống); tại các góc chuyển và vị trí van, tê, nút có bố trí gối đỡ BTCT.

Trụ cứu hỏa kiểu nổi theo tiêu chuẩn 6379 – 1998 được bố trí tại các ngã ba ngã tư đường và dọc tuyến ống tại các vị trí thuận tiện với bán kính phục vụ đảm bảo 120-150m.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước bản, vệ sinh môi trường (Thể hiện trên bản vẽ QH-10).

- Nước thải: Được xử lý sơ bộ trong từng nhà máy đạt tới giá trị C theo tiêu chuẩn xả nước thải công nghiệp TCVN 5945-95. Sau đó đưa về trạm xử lý đạt chất lượng nước loại B theo TCVN 5945-95 mới được xả ra ngoài.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom hàng ngày từ các thùng chứa rác đặt tại các vỉa hè, sau đó dùng xe chuyên dụng chở đến khu xử lý rác thải chung.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc (thể hiện trên bản vẽ QH-08).

- Cấp điện, chiếu sáng: Trong phạm vi quy hoạch KCN Phúc Thắng – Kim Hoa có đường dây điện cao thế 22KV chạy qua khu đất dịch vụ và khu đất dân cư, dự kiến được chuyển lên vỉa hè đường quy hoạch.

- Nguồn điện: Cấp cho KCN Phúc Thắng – Kim Hoa được lấy từ đường dây 22KV hiện có; dự kiến cải tạo, nâng cao công suất truyền tải của đường dây này để cấp điện cho KCN Phúc Thắng – Kim Hoa.

- Thông tin liên lạc: Nguồn cấp thuộc tổng đài điều khiển của Bưu điện tỉnh Vĩnh Phúc, nhu cầu sử dụng sẽ được tính toán cụ thể để phù hợp yêu cầu phát triển trước mắt cũng như lâu dài. Vị trí tủ cáp và hướng tuyến cáp điện thoạt cần được thể hiện rõ trong bản vẽ tổng hợp đường dây đường ống.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng, Ban quản lý các KCN Vĩnh Phúc, UBND thị xã Phúc Yên, UBND huyện Mê Linh, Công ty đầu tư phát triển đô thị và KCN (IDICO) công bố Quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định này.

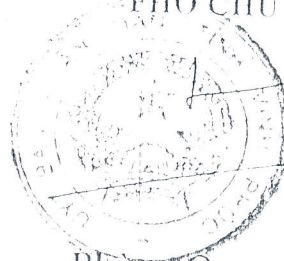
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Ông Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Công nghiệp, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Ban quản lý các KCN Vĩnh Phúc, UBND thị xã Phúc Yên, UBND huyện Mê Linh, Giám đốc Công ty đầu tư phát triển đô thị và KCN và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- CPCT, CPVP,
 - Như điều 3,
 - Lưu VT, NCTH.
- (18b)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phùng Quang Hùng

Đồng Nai, ngày 11 tháng 3 năm 2007

Số: 280 /CT-ĐT

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

CĂN CỨ:

- Bộ Luật Dân Sự Số 33/2005/QH11 được Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Luật Đất Đai Số 13/2003/QH11 được Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- Luật Đầu Tư Số 59/2005/QH11 được Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Quyết Định 679/QĐ-TTg ngày 1 tháng 8 năm 1998 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc thành lập và phê duyệt giai đoạn I của dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Kim Hoa, Huyện Mê Linh, Tỉnh Vĩnh Phúc;
- Quyết Định 802/QĐ-TTg ngày 05 tháng 9 năm 1998 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Kim Hoa, Huyện Mê Linh, Tỉnh Vĩnh Phúc;
- Quyết Định 1222/QĐ-TTg ngày 19 tháng 12 năm 2002 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc thay đổi chủ đầu tư dự án “Khu Công Nghiệp Kim Hoa, Tỉnh Vĩnh Phúc”;
- Quyết Định 616/QĐ-TCT ngày 27 tháng 8 năm 2003 của IDICO về việc giao cho Công Ty Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp quản lý, đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công Nghiệp Kim Hoa;
- Thỏa Thuận Nguyên Tắc số 1144/CT-ĐT ngày 6 tháng 12 năm 2006 giữa Công ty Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp và Công ty Honda Việt Nam;
- Nhu cầu và khả năng của các bên;

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT này (sau đây gọi là **Hợp Đồng**) được lập ngày 24 / 3 / 2007

GIỮA

(1) BÊN CHO THUÊ LẠI ĐẤT

CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP, một doanh nghiệp Nhà Nước được tổ chức và tồn tại hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam (sau đây gọi là **IDICO-URBIZ**)

Trụ sở : Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 1, Huyện Nhơn Trạch,
Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại : (84) 61 356 0475

Fax : (84) 61 356 0477

Email : urbizco@hem.vnn.vn.

Quyết định thành lập : 1717 QĐ-BXD do Bộ xây dựng cấp ngày 6 tháng 12 năm 2000

Số tài khoản : tài khoản Việt Nam Đồng số 670.10.000.000.129 và tài khoản Đô La Mỹ số 670.10.37.000.321.0 tại Ngân Hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh Đồng Nai

Mã số thuế : 3600257771

Đại diện bởi : Ông Trịnh Hùng Lâm

Chức vụ : Giám Đốc

VÀ

(2) BÊN THUÊ LẠI ĐẤT

CÔNG TY HONDA VIỆT NAM, một công ty liên doanh được tổ chức và tồn tại hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam (sau đây gọi là **HVN**)

Trụ sở : Phường Phúc Thắng, Thị Xã Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam

Điện thoại : (84) 211 868 888

Fax : (84) 211 868 910



Email : adm_hh_an@honda.com.vn

Giấy phép thành lập : Giấy Phép Đầu Tư Số 1521 do Bộ Kế Hoạch và Đầu Tư nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam cấp ngày 22/03/1996

Số tài khoản : 041491 Ngân hàng Bank of Tokyo – Mitsubishi UFJ, chi nhánh Hà Nội

Mã số thuế : 2500150543

Đại diện bởi : Nguyễn San theo Giấy uỷ quyền ngày 1/1/2007

Chức vụ : Phó Tổng giám đốc thứ nhất

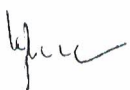
Trong Hợp Đồng này, IDICO-URBIZ và HVN có thể được gọi riêng là **Bên** hoặc gọi chung là **Các Bên**.

XÉT RÀNG:

(A) TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP (sau đây gọi tắt là **IDICO**) đã được cấp phép xây dựng một Khu Công Nghiệp Kim Hoa (sau đây gọi là **Khu Công Nghiệp**) tại Huyện Mê Linh, Tỉnh Vĩnh Phúc. Khu Công Nghiệp có tổng diện tích 264,41 ha đã được phê duyệt theo Quyết Định 679/QĐ-TTg của Thủ Tướng Chính Phủ ngày 01 tháng 8 năm 1998. IDICO hiện đang thực hiện giai đoạn 1 của Khu Công Nghiệp. Ngày 27 tháng 8 năm 2003, IDICO đã ban hành Quyết Định Số 616/QĐ-TCT cho phép IDICO-URBIZ quản lý, đầu tư, xây dựng và phát triển Khu Công Nghiệp cùng với các công việc khác.

(B) Ngày 31 tháng 3 năm 2003, Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Vĩnh Phúc ban hành Quyết Định 954/QĐ-UB về việc thu hồi 50 ha đất để cho IDICO thuê (sau đây gọi là **Quyết Định 954**) để đầu tư, xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng tại Khu Công Nghiệp. Hiện tại, IDICO-URBIZ đang hết sức nỗ lực để tuân thủ các yêu cầu được nêu trong Quyết Định 954 kể cả các yêu cầu liên quan đến việc ký một hợp đồng thuê đất với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Vĩnh Phúc (sau đây gọi tắt là **STNMT**) và xin được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 50ha đất (sau đây gọi là **Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của IDICO**).

(C) IDICO-URBIZ và HVN mong muốn ký kết một hợp đồng cho thuê lại Khu Đất Cho Thuê (như được định nghĩa dưới đây) để HVN xây dựng nhà máy theo Giấy Phép Đầu Tư của HVN (sau đây gọi là **Nhà Máy**) và trong Thời Hạn (như được định nghĩa dưới đây).



(D) IDICO-URBIZ sẽ hỗ trợ HVN trong việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Khu Đất Cho Thuê đứng tên HVN, trong đó quy định cho HVN được quyền sử dụng Khu Đất Cho Thuê trong toàn bộ Thời Hạn (sau đây gọi là **Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của HVN**) phù hợp với Pháp Luật Việt Nam.

NAY TẠI ĐÂY THỎA THUẬN như sau:

1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1.1 Trừ trường hợp được quy định khác đi cụ thể trong Hợp Đồng này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Hợp Đồng này sẽ có nghĩa như được quy định tại Phụ Lục 1.

1.2 Trừ trường hợp được quy định khác đi cụ thể trong Hợp Đồng, các nguyên tắc và quy tắc về diễn giải và giải thích quy định tại Phụ Lục 1 sẽ được áp dụng cho Hợp Đồng này.

2. THAY THẾ THỎA THUẬN NGUYÊN TẮC

2.1 Thỏa Thuận Nguyên Tắc sẽ chấm dứt vào ngày ký kết Hợp Đồng này, nhưng không làm phương hại đến quyền khiếu nại của mỗi Bên sau ngày chấm dứt liên quan đến bất kỳ quyền nào đã có trước ngày chấm dứt.

2.2 Các Bên xác nhận rằng (i) HVN đã chuyển 150.000 USD vào tài khoản của IDICO-URBIZ theo quy định tại Thỏa Thuận Nguyên Tắc (sau đây gọi là **Khoản Đặt Cọc**); và (ii) rằng Khoản Đặt Cọc sẽ được khấu trừ từ khoản thanh toán đầu tiên phải trả theo Điều 6.3(a) của Hợp Đồng này.

3. CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1 IDICO-URBIZ nay đồng ý cho HVN thuê lại 300.000m² (ba trăm nghìn mét vuông) đất tại Khu Công Nghiệp (sau đây gọi là **Khu Đất Cho Thuê**), và HVN nay đồng ý thuê Khu Đất Cho Thuê của IDICO-URBIZ, theo các điều khoản và điều kiện được quy định tại Hợp Đồng này, việc thuê lại sẽ có hiệu lực vào ngày ký Hợp Đồng này.

3.2 Khu Đất Cho Thuê được thể hiện cụ thể trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất của Khu Công Nghiệp được đính kèm tại Phụ Lục A. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của Khu Công Nghiệp là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này.

4. THỜI HẠN

4.1 Tùy thuộc vào quy định tại Điều 13, thời hạn (sau đây gọi là **Thời Hạn**) của việc cho thuê lại đất theo Hợp Đồng này sẽ bắt đầu vào ngày IDICO-

URBIZ thực tế bàn giao Khu Đất Cho Thuê cho HVN và sẽ chấm dứt vào ngày 5 tháng 9 năm 2048.

4.2 Ít nhất một năm trước khi kết thúc Thời Hạn, tùy thuộc vào quy định của pháp luật hiện hành vào thời điểm đó, Các Bên sẽ thảo luận việc gia hạn Thời Hạn trên tinh thần thiện chí. IDICO-URBIZ cam kết thực hiện tất cả các công việc cần thiết theo yêu cầu của HVN để (i) gia hạn Thời Hạn theo quy định của pháp luật nếu HVN yêu cầu hoặc (ii) cho phép HVN thuê Khu Đất Cho Thuê trực tiếp từ Các Cơ Quan Nhà nước.

4.3 Khi kết thúc Thời Hạn, trừ trường hợp IDICO-URBIZ và HVN có thỏa thuận khác, HVN sẽ trả lại Khu Đất Cho Thuê cho IDICO-URBIZ, trong tình trạng về cơ bản giống như nguyên trạng trước khi HVN tiếp nhận trong vòng 3 tháng (mà không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền thuê nào cho IDICO-URBIZ) kể từ ngày hết hạn, với điều kiện là không có quy định nào tại Điều 4.3 này buộc HVN phải: (a) sửa chữa các hư hỏng do hao mòn thông thường hoặc do IDICO-URBIZ, nhân viên, người được uỷ quyền hoặc nhà thầu của IDICO-URBIZ gây ra; hoặc (b) di dời bất kỳ công trình nào do IDICO-URBIZ xây dựng trên Khu Đất Cho Thuê hoặc liên quan đến Khu Vực Thuê.

4.4 Trường hợp HVN không trả lại Khu Đất Cho Thuê cho IDICO-URBIZ sau 3 tháng kể từ ngày hết hạn, IDICO-URBIZ sẽ có quyền yêu cầu HVN thanh toán tiền thuê Khu Đất Cho Thuê, theo mức giá bằng hai lần giá thị trường của tiền thuê vào thời điểm đó đối với Khu Đất Cho Thuê trong khu công nghiệp.

5. BÀN GIAO KHU ĐẤT CHO THUÊ LẠI

5.1 IDICO-URBIZ cam kết sẽ bàn giao Khu Đất Cho Thuê cho HVN vào hoặc trước ngày 1 tháng 6 năm 2007 (sau đây gọi là **Ngày Bàn Giao**) với điều kiện là mọi yêu cầu và thủ tục pháp lý liên quan đến việc giải phóng Khu Đất Cho Thuê đã được IDICO-URBIZ hoàn tất vào hoặc trước Ngày Bàn Giao.

5.2 IDICO-URBIZ tuyên bố và bảo đảm với HVN rằng sau khi được bàn giao cho HVN Khu Đất Cho Thuê sẽ:

- (a) không có bất kỳ công trình xây dựng, (ngoại trừ các công trình san lấp đất trên Khu Đất Cho Thuê đã được IDICO-URBIZ thực hiện kể từ ngày 30 tháng 8 năm 2006), hoặc bom, mìn và các vật chưa nổ và trong tình trạng sẵn sàng để HVN khởi công san lấp mặt bằng và thi công công trình xây dựng; và
- (b) không bị chiếm hữu hoặc sử dụng bởi bất kỳ bên thứ ba nào và không bị sử dụng làm tài sản thế chấp hoặc bất kỳ biện pháp bảo đảm nào khác hay bị phụ thuộc vào bất kỳ quyền cầm giữ nào khác của bất kỳ bên thứ ba nào.

5.3 Trên cơ sở hai điều kiện nêu trên, IDICO-URBIZ và HVN sẽ lập và ký biên bản bàn giao Khu Đất Cho Thuê với sự chứng kiến của đại diện Sở Tài Nguyên Môi Trường Tỉnh Vĩnh Phúc (sau đây gọi là **Biên Bản Bàn Giao**). Biên Bản Bàn Giao này sẽ quy định thời gian bàn giao, diện tích thực tế của Khu Đất Cho Thuê và tổng số tiền thuê lại đất mà HVN phải trả cho IDICO-URBIZ.

6. TIỀN THUÊ ĐẤT VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

6.1 Để thanh toán cho việc IDICO-URBIZ cho thuê lại Khu Đất Cho Thuê, HVN sẽ trả cho IDICO-URBIZ khoản tiền thuê (sau đây gọi là **Tiền Thuê Đất**) với mức giá thuê là 17USD/m² (Mười bảy Đô La Mỹ một mét vuông), trong suốt Thời Hạn. Mức giá này không bao gồm thuế giá trị gia tăng (**TGTGT**) và phí cơ sở hạ tầng (nếu có).

6.2 Ước tính tổng số Tiền Thuê Đất sẽ là: 300.000 m² x 17 USD = 5.100.000 USD (Bằng chữ: năm triệu, một trăm nghìn Đô La Mỹ). Tổng số Tiền Thuê Đất sẽ được tính toán chính xác trên cơ sở diện tích đất được bàn giao thực tế và được nêu cụ thể trong Biên Bản Bàn Giao.

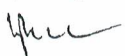
6.3 Tiền Thuê Đất sẽ được thanh toán như sau:

- (a) Khoản thanh toán đầu tiên: trong vòng 15 ngày kể từ Ngày Bàn Giao. HVN sẽ thanh toán cho IDICO-URBIZ 50% tổng số Tiền Thuê Đất.
- (b) Khoản thanh toán thứ hai: trong vòng 365 ngày kể từ ngày đến hạn của khoản thanh toán thứ nhất, HVN sẽ thanh toán cho IDICO-URBIZ 45% tổng số Tiền Thuê Đất; và
- (c) Khoản thanh toán thứ ba: trong vòng 10 ngày kể từ ngày mà HVN đã nhận được Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của HVN và IDICO-URBIZ đã hoàn tất mọi thủ tục khác liên quan đến Khu Đất Cho Thuê, HVN sẽ thanh toán cho IDICO-URBIZ phần còn lại của tổng số Tiền Thuê Đất.

6.4 Trường hợp HVN không thanh toán Tiền Thuê Đất theo lịch biểu nêu trên, HVN phải trả lãi với mức lãi suất 150% áp dụng đối với khoản vay thương mại ngắn hạn do Ngân Hàng Công Thương Việt Nam công bố đối với mỗi thời hạn vay.

6.5 Khoản thanh toán Tiền Thuê Đất sẽ được trả vào các tài khoản sau đây: Tài khoản Việt Nam Đồng số 311 – 0003 – 55907 – 6300 tại Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Quân đội Người thụ hưởng: Công ty Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp.

6.6 HVN sẽ thanh toán theo mức sử dụng thực tế số tiền phải trả cho các tiện ích công cộng (nếu có), bao gồm điện, nước, và viễn thông, trên cơ sở các Hợp đồng thuê lại đất



hoá đơn do bên cung cấp dịch vụ liên quan phát hành. IDICO-URBIZ sẽ không tính thêm bất kỳ khoản Thuế, phí hoặc lệ phí bổ sung nào trên các hoá đơn này.

6.7 Mọi khoản thanh toán theo Điều 6 nêu trên sẽ phải tuân theo các quy định chung sau đây:

- (a) Tiền Thuê Đất không thay đổi trong suốt Thời Hạn;
- (b) thanh toán được thực hiện bằng Đồng Việt Nam, sử dụng tỉ giá bán mà theo đó Ngân Hàng Công Thương Việt Nam sẽ bán Đô-la Mỹ để lấy Đồng Việt Nam vào ngày thực hiện việc thanh toán;
- (c) thanh toán được thực hiện bằng chuyển khoản qua ngân hàng; vào từng thời điểm cụ thể, mỗi bên sẽ thông báo cho bên kia thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng của mình để thực hiện thanh toán theo Hợp Đồng này;
- (d) nếu một khoản thanh toán không rơi vào Ngày Làm Việc, thì khoản thanh toán đó sẽ được thực hiện vào Ngày Làm Việc kế tiếp; và
- (e) ngoại trừ các khoản thanh toán được quy định rõ tại Điều 6 nêu trên, HVN không phải trả thêm bất kỳ khoản thanh toán nào khác cho IDICO-URBIZ.

6.8 Tất cả các loại phí, chi phí, phí chuyển quyền sử dụng đất, Thuế, ngoại trừ TGTGT sẽ do HVN chi trả, và lệ phí khác liên quan đến Khu Đất Cho Thuê, theo quy định của Hợp Đồng này sẽ do IDICO-URBIZ gánh chịu và chi trả. Các khoản thuế do IDICO-URBIZ chi trả sẽ không làm tăng Tiền Thuê Đất.

7. TRÁCH NHIỆM CỦA HVN

7.1 HVN có những trách nhiệm sau:

- (a) sử dụng Khu Đất Cho Thuê theo đúng quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- (b) thiết kế và xây dựng Nhà Máy phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- (c) trong quá trình xây dựng, HVN sẽ giữ cho môi trường trong sạch không bị ô nhiễm, không làm bẩn các tuyến đường trong Khu Công Nghiệp và sẽ chịu trách nhiệm về việc bảo vệ cơ sở hạ tầng bên ngoài Nhà Máy. Các yêu cầu cụ thể là bảo vệ hệ thống điện, cây xanh và thảm cỏ, hệ thống cống rãnh, v.v.;

- (d) thiết kế và xây dựng hệ thống điện, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước. Các hệ thống thoát nước công nghiệp, nước sinh hoạt và nước mưa sẽ được bố trí riêng rẽ. Hệ thống xử lý nước thải, cống rãnh, miệng cống sẽ được đặt trong hàng rào Khu Đất Cho Thuê;
- (e) xây dựng Nhà Máy phù hợp với quy định của Hợp Đồng này. Các tài nguyên thiên nhiên và khoáng sản, cổ vật cùng với nước ngầm sẽ thuộc quyền quản lý của Chính Phủ theo quy định của Luật Tài Nguyên Khoáng Sản Việt Nam. HVN không được tự động khai thác các tài nguyên nói trên;
- (f) bảo đảm rằng hàng rào phải thông thoáng và phù hợp về thẩm mỹ với khung cảnh chung của Khu Công Nghiệp;
- (g) tuân thủ Pháp Luật Việt Nam về bảo vệ môi trường liên quan đến chất thải khí, lỏng, rắn cũng như các biện pháp phòng chống cháy nổ;
- (h) bảo đảm tỷ lệ cây xanh và thảm cỏ không dưới 15% tổng diện tích Khu Đất Cho Thuê;
- (i) thanh toán đầy đủ Tiền Thuê và các khoản phải trả khác được quy định trong Hợp Đồng này;
- (j) chỉ đặt hoặc lưu chứa các hoá chất nguy hiểm, chất thải độc hại hoặc vật liệu dễ cháy có nguy cơ gây hại cho tài sản, nhà cửa, môi trường hoặc con người ở trong hoặc ngoài Khu Công Nghiệp sau khi đã xin được tất cả Các Chấp Thuận Cần Thiết và phù hợp với tất cả Các Yêu Cầu Pháp Lý;
- (k) vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn, không gây ra hoặc dễ gây ra bất kỳ thiệt hại hoặc cản trở nào cho Các Khu Vực Chung nếu chưa được sự đồng ý trước của IDICO - URBIZ;
- (l) không xây dựng hoặc cho phép xây dựng bất kỳ Công Trình nào cho đến khi đã xin được tất cả Các Chấp Thuận Cần Thiết để có thể xây dựng Các Công Trình đó;
- (m) trong thời gian xây dựng Các Công Trình, HVN sẽ hết sức chú ý để tránh gây thiệt hại hoặc cản trở cho Các Khu Vực Chung, các con đường, phần đất, các toà nhà và lối đi tiếp giáp; và
- (n) HVN sẽ tuân thủ Nội Quy của Khu Công Nghiệp đã được thông báo cho HVN. Vào bất kỳ thời điểm nào được Các Cơ Quan Nhà Nước cho phép, IDICO-URBIZ hoặc Ban Quản Lý, tùy trường hợp cụ thể, có quyền sửa đổi Nội Quy nêu trên ở mức độ hợp lý với điều kiện là các sửa đổi đó không gây ảnh hưởng bất lợi cho hoạt động của HVN hoặc việc sử dụng Khu Đất Cho Thuê của HVN.

- (o) nếu HVN sử dụng hạ tầng kỹ thuật khác của khu công nghiệp ngoài những hạ tầng kỹ thuật được qui định tại Hợp đồng này, HVN phải trả phí sử dụng hạ tầng theo qui định của khu công nghiệp theo từng thời điểm sử dụng hạ tầng trên cơ sở thoả thuận giữa HVN và IDICO-URBIZ; và
- (p) trường hợp HVN chuyển nhượng Khu Đất Cho Thuê cho bên thứ ba thuê, HVN phải thảo luận và có sự chấp thuận của IDICO-URBIZ theo qui định tại điều 15 dưới đây.

8. TRÁCH NHIỆM CỦA IDICO - URBIZ

8.1 Vào trước [ngày kỷ niệm một năm] ngày ký Hợp Đồng này, IDICO-URBIZ phải xin được Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của HVN. Trong trường hợp IDICO-URBIZ không thực hiện được cam kết này trong thời hạn quy định, HVN sẽ có quyền sau giữ lại tiền thuê lại đất của Khu Đất Cho Thuê với số tiền bằng Đồng Việt Nam tương đương với 100.000 USD (Bằng chữ: Một trăm nghìn Đô la Mỹ) trong tổng số tiền của khoản thanh toán được quy định tại Điều 6.3(b). Số tiền này sẽ được thanh toán cho IDICO-URBIZ khi các qui định tại khoản 8.1 đã thực hiện xong.

8.2 IDICO-URBIZ sẽ cung cấp cho HVN một văn bản, theo đó IDICO-URBIZ cam kết hỗ trợ một cách hợp lý, trong chừng mực Pháp Luật Việt Nam cho phép, trong việc HVN xin tất cả các chấp thuận của các Cơ quan Nhà nước hữu quan để ký hợp đồng thuê đất trực tiếp với Nhà Nước.

8.3 IDICO-URBIZ sẽ có những trách nhiệm sau:

- (a) tôn trọng quyền sở hữu của HVN đối với những cải tạo và các thiết bị, đồ đạc cố định trên Khu Đất Cho Thuê trong suốt Thời Hạn;
- (b) bàn giao mốc giới và mặt bằng Khu Đất Cho Thuê theo hiện trạng tại ngày 30 tháng 8 năm 2006 và các tài liệu pháp lý liên quan đến Khu Đất Cho Thuê cho HVN trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng này;
- (c) hoàn tất mọi thủ tục theo quy định cần thiết để IDICO-URBIZ được cho HVN thuê lại Khu Đất Cho Thuê;
- (d) nộp Hợp Đồng này lên Cơ Quan Nhà Nước hữu quan để đăng ký trong thời hạn [14] ngày kể từ ngày ký.

9. ĐẢM BẢO CỦA IDICO - URBIZ

9.1 IDICO-URBIZ đảm bảo với HVN như sau:

- (a) IDICO-URBIZ sẽ cho phép HVN sử dụng Khu Đất Cho Thuê cho các hoạt động kinh doanh của HVN theo các điều khoản của Hợp Đồng này và của Giấy Phép Đầu Tư;
- (b) ngay sau ngày ký Hợp Đồng này IDICO-URBIZ sẽ trang bị cho Khu Công Nghiệp các công trình hạ tầng công cộng và có nghĩa vụ bảo dưỡng các công trình hạ tầng công cộng này trong suốt Thời Hạn;
- (c) IDICO-URBIZ sẽ cung cấp các dịch vụ cần thiết và hợp lý theo qui định của Luật Việt Nam để phục vụ việc quản lý Các Khu Vực Chung và để tiện cho việc sử dụng của HVN và các chủ thể khác được quyền sử dụng Các Khu Vực Chung đó; và
- (d) IDICO-URBIZ sẽ xác nhận rằng vào Ngày Bàn Giao trên Khu Đất Cho Thuê sẽ không còn chất thải rắn hoặc chất thải độc hại nào, bao gồm cả vật liệu quân sự chưa nổ, hoá chất độc hoặc các yếu tố gây hại cho môi trường khác.

9.2 HVN sẽ có các quyền sau liên quan đến Khu Đất Cho Thuê:

- (a) có và duy trì toàn bộ quyền sử dụng Khu Đất Cho Thuê trong thời hạn của Giấy Phép Đầu Tư và được bảo đảm việc sử dụng và chiếm hữu không bị cản trở đối với Khu Đất Cho Thuê mà không bị ảnh hưởng bởi bất kỳ khiếu nại hoặc quyền đòi lập nào;
- (b) trong chừng mực pháp luật Việt Nam cho phép, được mua, thế chấp và bán quyền sử dụng, hoặc tạo lập lợi ích của bên thứ ba đối với, các toà nhà hoặc kết cấu kiến trúc trên Khu Đất Cho Thuê phù hợp với qui định của Pháp Luật Việt Nam;
- (c) sử dụng Khu Đất Cho Thuê cho tất cả các mục đích trực tiếp hoặc gián tiếp có liên quan đến hoạt động kinh doanh của HVN, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc xây dựng và vận hành Nhà Máy, các kho hàng, các trang thiết bị, các trạm cấp nước và xử lý nước thải, các toà nhà văn phòng, các trung tâm vận tải, hàng rào, hệ thống đường đi và hệ thống thoát nước, v.v;
- (d) sở hữu các toà nhà hoặc kết cấu kiến trúc khác được xây dựng trên Khu Đất Cho Thuê;
- (e) vào bất kỳ thời điểm nào được pháp luật Việt Nam cho phép, gia tăng các quyền hoặc lợi ích của mình trên Khu Đất Cho Thuê; và
- (f) được IDICO-URBIZ hỗ trợ ở mức độ hợp lý trong việc xin Các Chấp Thuận Cần Thiết theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

9.3 Việc cho thuê lại Khu Đất Cho Thuê sẽ đi kèm với các quyền sau (cùng chung với IDICO-URBIZ và tất cả các chủ thể khác được hưởng các quyền đó hiện tại và sau này):

- (a) quyền ra vào không bị cản trở Khu Đất Cho Thuê qua và theo các con đường và lối đi (đã được xây dựng hay chưa được xây dựng vào ngày ký Hợp Đồng này) được xây dựng trên Các Khu Vực Chung (nhưng phải phù hợp với các quy định hợp lý có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn ở các quy định về hướng luồng giao thông hoặc các quy định khác về kiểm soát giao thông); và
- (b) quyền thương lượng để sử dụng liên tục không bị gián đoạn đối với hệ thống cấp nước, đường điện, đường trục, đường ống, dây và cáp điện, hoặc các phương tiện trung gian truyền dẫn khác dành cho Khu Đất Cho Thuê, được đặt trong, dưới hoặc băng ngang qua các phần đất liền kề hoặc bao quanh thuộc quyền sở hữu của IDICO – URBIZ hoặc đặt trong, dưới hoặc băng ngang qua bất kỳ tài sản nào khác để dẫn nước bề mặt hoặc nước thải ra khỏi Khu Đất Cho Thuê hoặc đưa nước, điện và các dịch vụ khác vào hoặc ra khỏi Khu Đất Cho Thuê.

10. RA VÀO

10.1 IDICO-URBIZ sẽ bảo đảm rằng, vào hoặc trước Ngày Bàn Giao, HVN được phép ra vào Khu Đất Cho Thuê.

11. SỬ DỤNG VÀ TIẾP CẬN YÊN ỔN

11.1 Trong suốt Thời Hạn, HVN sẽ có quyền sử dụng và tiếp cận đầy đủ và riêng biệt đối với Khu Đất Cho Thuê, và IDICO-URBIZ sẽ không được can thiệp bằng bất cứ hình thức nào đến việc HVN sử dụng và tiếp cận Khu Đất Cho Thuê, và IDICO-URBIZ cũng đồng ý rằng IDICO-URBIZ thực hiện mọi công việc thuộc thẩm quyền và phạm vi kiểm soát của mình để bảo đảm rằng HVN có thể chiếm giữ và sử dụng một cách yên ổn Khu Đất Cho Thuê theo Hợp Đồng này mà không bị làm gián đoạn hoặc cản trở vào mọi thời điểm trong suốt Thời Hạn.

11.2 Trong suốt Thời Hạn, chỉ có HVN có quyền kiểm soát và cho phép bất kỳ người nào tiếp cận Khu Đất Cho Thuê và IDICO-URBIZ sẽ không áp dụng bất kỳ khoản phí bổ sung hay bất kỳ hình thức chi trả nào khác đối với việc tiếp cận Khu Đất Cho Thuê.

11.3 IDICO-URBIZ sẽ duy trì hiệu lực đầy đủ của Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của IDICO-URBIZ và Hợp Đồng này, đảm bảo cho hiệu lực của các giấy tờ đó không bị làm gián đoạn hoặc trở ngại.

11.4 Vào thời điểm trước Ngày Bàn Giao, HVN sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ cá nhân, tập thể, tổ chức hoặc Cơ Quan Nhà Nước về bất kỳ khoản Bồi Thường nào liên quan đến Khu Đất Cho Thuê. IDICO-URBIZ sẽ chịu trách nhiệm về mọi khoản Bồi Thường liên quan đến Khu Đất Cho Thuê.

12. CÁC TUYÊN BỐ VÀ BẢO ĐẢM

12.1 HVN nay tuyên bố và bảo đảm với IDICO-URBIZ như sau:

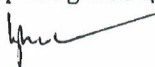
HVN được thành lập và đăng ký hoạt động một cách hợp lệ và người đại diện của HVN ký Hợp Đồng này nhân danh HVN đã được ủy quyền đầy đủ và hợp lệ để ký kết Hợp Đồng này;

- (a) cơ sở kinh doanh của HVN trên Khu Đất Cho Thuê sẽ được thành lập phù hợp với Giấy Phép Đầu Tư; và
- (b) HVN sẽ xử lý hoặc cất chứa mọi chất thải độc hại mà HVN thải ra trong quá trình hoạt động của mình với chi phí do HVN chi trả và phù hợp với Pháp Luật Việt Nam.

12.2 IDICO-URBIZ nay tuyên bố và bảo đảm với HVN như sau:

- (a) IDICO-URBIZ được thành lập và đăng ký hoạt động hợp lệ và có đầy đủ quyền và thẩm quyền để ký kết Hợp Đồng này và thực hiện các nghĩa vụ của mình phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng này;
- (b) người đại diện nhân danh IDICO-URBIZ ký kết Hợp Đồng này đã được ủy quyền đầy đủ và hợp lệ để ký kết Hợp Đồng này;
- (c) IDICO-URBIZ có quyền sử dụng Khu Đất Cho Thuê phù hợp với Pháp Luật Việt Nam, được thể hiện trong Quyết Định 679 của Thủ Tướng Chính Phủ ngày 1 tháng 8 năm 1998, được sửa đổi ngày 19 tháng 12 năm 2002, và Quyết Định 954 ngày 31 tháng 3 năm 2003 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Vĩnh Phúc (sau đây gọi là **Quyền Sử Dụng Đất**);
- (d) Quyền Sử Dụng Đất của IDICO-URBIZ cho phép việc cho thuê lại được quy định tại Hợp Đồng này. Quyền Sử Dụng Đất của IDICO-URBIZ sẽ có hiệu lực trong suốt Thời hạn, và IDICO - URBIZ, bằng chi phí của mình, sẽ ký kết mọi giấy tờ và thực hiện mọi công việc được coi là, hoặc sẽ là, cần thiết để duy trì hiệu lực đó;
- (e) trong suốt Thời Hạn, IDICO-URBIZ sẽ không thực hiện bất kỳ hành động nào liên quan đến Khu Đất Cho Thuê mà vi phạm Pháp Luật Việt Nam, Quyền Sử Dụng Đất của IDICO-URBIZ hoặc các quyền của HVN theo Hợp Đồng này;

- (f) IDICO-URBIZ đồng ý sẽ nhanh chóng báo cho HVN về mọi thông báo mà IDICO-URBIZ nhận được liên quan đến bất kỳ sai phạm hoặc vi phạm nào đối với Pháp Luật Việt Nam của IDICO-URBIZ áp dụng cho Khu Đất Cho Thuê, và IDICO-URBIZ sẽ nhanh chóng khắc phục các sai phạm hoặc vi phạm đó bằng chi phí của mình, tuy nhiên với điều kiện là nếu sai phạm hoặc vi phạm đó phát sinh từ các hoạt động của HVN tiến hành trên Khu Đất Cho Thuê thì HVN sẽ có trách nhiệm khắc phục các sai phạm và vi phạm đó;
- (g) IDICO-URBIZ sẽ tiếp tục chịu trách nhiệm đối với mọi khoản nợ, nghĩa vụ hay trách nhiệm liên quan đến bất kỳ phần nào của Khu Đất Cho Thuê phát sinh từ trước Ngày Bàn Giao;
- (h) IDICO-URBIZ hiện không có liên quan đến bất kỳ vụ khiếu nại, kiện tụng hay tranh chấp nào đang được giải quyết hoặc có khả năng xảy ra và có thể ảnh hưởng đến năng lực của IDICO-URBIZ tham gia ký kết Hợp Đồng này hoặc thực hiện các điều khoản của Hợp Đồng này, và IDICO-URBIZ cũng không được biết về bất kỳ vụ khiếu nại, kiện tụng, tranh chấp hay điều tra nào (tiến hành bởi Cơ Quan Nhà Nước hoặc bất kỳ cơ quan nào khác) có khả năng xảy ra và gây cản trở hoặc ảnh hưởng bất lợi đến Khu Đất Cho Thuê, Quyền Sử Dụng Đất, Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của IDICO - URBIZ;
- (i) Trừ khi đã nhận được Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của IDICO-URBIZ và Hợp Đồng Thuê Đất Gốc, IDICO-URBIZ sẽ thực hiện mọi thủ tục cần thiết để xin được cấp Quyền Sử Dụng Đất đối với Khu Đất và cho HVN thuê lại Khu Đất Cho Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán mọi khoản phí và các khoản Bồi Thường cần thiết khác cho Cơ Quan Nhà Nước có liên quan;
- (j) Vào thời điểm cho HVN thuê, Khu Đất Cho Thuê hiện không được IDICO-URBIZ sử dụng như là bất kỳ một biện pháp bảo đảm nào và IDICO-URBIZ cũng sẽ không thực hiện bất kỳ biện pháp bảo đảm nào như vậy trong suốt Thời Hạn;
- (k) Khu Đất Cho Thuê cũng như mọi quyền liên quan đến Khu Đất Cho Thuê đều không liên quan đến bất kỳ vụ khiếu kiện, kiện tụng, quá trình tố tụng hoặc điều tra nào đã hoặc sẽ được tiến hành trước một tòa án, cơ quan chính phủ hoặc cơ quan nhà nước nào khác và IDICO-URBIZ cũng không được biết về bất kỳ vụ khiếu kiện, kiện tụng, quá trình tố tụng hoặc điều tra nào có khả năng xảy ra liên quan đến Khu Đất Cho Thuê hoặc bất kỳ quyền nào liên quan đến Khu Đất Cho Thuê;
- (l) IDICO-URBIZ bảo đảm rằng ngay sau khi IDICO-URBIZ ký kết Hợp Đồng Thuê Đất Gốc, IDICO-URBIZ sẽ cung cấp cho HVN một bản sao có xác nhận công chứng của Hợp Đồng Thuê Đất Gốc và sẽ bảo đảm



rằng: (i) Hợp Đồng Thuê Đất Gốc được thực hiện theo các quy định của Pháp luật và không tự ý sửa đổi Hợp Đồng Thuê Đất Gốc này làm phương hại đến các quyền của HVN đối với Khu Đất Cho Thuê; (ii) IDICO-URBIZ sẽ không chuyển nhượng, chuyển giao hoặc bằng cách khác từ bỏ quyền của IDICO-URBIZ đối với Khu Đất Cho Thuê nếu không có sự chấp thuận của HVN và, nếu có sự chấp thuận đó, trước tiên IDICO-URBIZ sẽ yêu cầu bên nhận chuyển nhượng ký kết một thỏa thuận với HVN theo đó bên nhận chuyển nhượng đồng ý chịu sự ràng buộc bởi các điều khoản của Hợp Đồng này; và

- (m) Hoàn tất mọi thủ tục pháp lý theo yêu cầu của HVN để đảm bảo việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của HVN.

12.3 Mỗi Bên có trách nhiệm bồi thường và đảm bảo cho Bên kia được bồi thường đối với bất kỳ Tổn Thất trực tiếp nào mà Bên kia phải gánh chịu hay chi trả trên thực tế vì hoặc phát sinh từ:

- (a) bất kỳ tuyên bố nào mà Bên đó đưa ra trong Hợp Đồng này là không đúng hay không chính xác; hoặc
- (b) việc Bên đó không tuân thủ các bảo đảm của mình như được quy định trong Hợp Đồng này; hoặc
- (c) việc Bên đó vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này. Nếu việc vi phạm là do nguyên nhân bất khả kháng thì sẽ được miễn trừ trách nhiệm bồi thường.

12.4 IDICO-URBIZ sẽ bồi thường cho HVN và giữ cho HVN không bị ảnh hưởng bởi mọi Tổn Thất phát sinh từ việc bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào thái hoặc xả chất thải trên hoặc liên quan đến Khu Đất Cho Thuê mà việc thái hoặc xả chất thải đó xảy ra trước Ngày Bàn Giao.

13. VI PHẠM VÀ CHẤM DỨT

13.1 Nếu bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này bị vi phạm bởi một bên thì bên không vi phạm sẽ thông báo bằng văn bản cho bên vi phạm về việc vi phạm đó và bên vi phạm sẽ có nghĩa vụ thực hiện tất cả các biện pháp cần thiết để khắc phục vi phạm đó trong thời hạn 90 Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo. Nếu trong thời hạn này mà vi phạm đó không được khắc phục toàn bộ thì bên không vi phạm sẽ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo về việc chấm dứt đó cho Bên kia trước 60 Ngày Làm Việc.

13.2 Nếu Hợp Đồng này bị vi phạm thì bên vi phạm có trách nhiệm bồi thường cho bên không vi phạm đối với mọi Tổn Thất trực tiếp do vi phạm đó gây ra.

13.3 Không phụ thuộc vào Điều 13.1 nêu trên hoặc các quy định khác của Hợp Đồng này, HVN có quyền chấm dứt Hợp Đồng này trong trường hợp HVN bị giải thể, bằng cách gửi thông báo bằng văn bản tới IDICO - URBIZ, và sẽ không phải bồi thường cho IDICO - URBIZ.

13.4 Ngoài các quyền được quy định tại Điều 13.1, nếu vì bất kỳ lý do nào Hợp Đồng này bị chấm dứt trước khi kết thúc Thời Hạn, IDICO-URBIZ sẽ bảo đảm rằng:

- (a) quyền sở hữu các cải tiến và các trang thiết bị, đồ đạc và vật dụng khác trên Khu Đất Cho Thuê sẽ vẫn thuộc về HVN cho đến khi HVN thông báo cho IDICO-URBIZ bằng văn bản rằng HVN đã xử lý xong các cải tiến và trang thiết bị, đồ đạc và vật dụng khác đó. Tuy nhiên thời hạn để xử lý các cải tiến và trang thiết bị, đồ đạc và vật dụng khác đó phải được thực hiện trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm Hợp Đồng này bị chấm dứt theo quy định tại Điều 13.3 này;
- (b) HVN sẽ có quyền thu hồi bất kỳ tài sản nào mà HVN đã thiết lập trên Khu Đất Cho Thuê;
- (c) HVN sẽ có quyền bán toàn bộ động sản và bất động sản cho cùng một người mua nếu tìm được người mua có khả năng ký kết hợp đồng thuê với IDICO-URBIZ hoặc HVN có thể tách riêng các động sản ra khỏi các bất động sản và bán các động sản đó;
- (d) HVN vẫn phải chịu trách nhiệm đối với các cải tiến, trang thiết bị, đồ đạc và vật dụng trên Khu Đất Cho Thuê và IDICO-URBIZ sẽ cho phép HVN tiếp cận Khu Đất Cho Thuê để bảo quản và tiến hành các hoạt động kinh doanh thông thường khác;
- (e) Trong thời hạn qui định tại điểm (a) nêu trên, IDICO-URBIZ không được cho phép bất kỳ người nào khác sử dụng hoặc chiếm giữ Khu Đất Cho Thuê cho đến khi việc xử lý tài sản của HVN trên Khu Đất Cho Thuê đã được tiến hành; và
- (f) IDICO-URBIZ sẽ hỗ trợ một cách hợp lý khi được HVN yêu cầu, kể cả việc tổ chức bán đấu giá [tài sản] nếu được HVN yêu cầu như vậy để tìm một người mua toàn bộ các động sản và bất động sản.

14. BỒI THƯỜNG

14.1 IDICO-URBIZ sẽ bồi thường và đảm bảo cho HVN được bồi thường đối với mọi Tồn Thất trực tiếp mà HVN phải gánh chịu do hệ quả của việc IDICO-URBIZ vi phạm, không thực hiện hoặc không tuân thủ các cam kết, bảo đảm và điều kiện được quy định tại Hợp Đồng này. Việc bồi thường đó sẽ

không làm phương hại đến bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào của HVN theo Hợp Đồng này.

14.2 HVN sẽ bồi thường và bảo đảm cho IDICO-URBIZ được bồi thường đối với mọi Tổn Thất xảy ra, phát sinh từ hoặc liên quan trực tiếp đến Các Công Trình hoặc bất kỳ hành vi, sự sao lãng hoặc vi phạm nào của HVN hoặc của các đại lý của HVN hoặc bất kỳ nhà thầu hoặc nhà thầu phụ nào hoặc những người được thuê liên quan đến việc xây dựng Các Công Trình, cho dù là hành vi, sự sao lãng hoặc vi phạm đó xảy ra trên Khu Đất Cho Thuê hoặc tại một địa điểm khác trong Khu Công Nghiệp.

15. CHUYỂN NHƯỢNG VÀ CHUYỂN GIAO

15.1 Không Bên nào được phép chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này mà không được Bên kia đồng ý trước bằng văn bản.

15.2 Bất kỳ viện dẫn nào đến IDICO-URBIZ sẽ bao gồm cả viện dẫn đến các bên kế nhiệm, bên nhận chuyển giao hoặc cá nhân được phép của IDICO-URBIZ trong việc thừa kế các chức năng và năng lực của IDICO-URBIZ trong trường hợp IDICO-URBIZ được tổ chức lại hoặc cổ phần hoá hoặc khi diễn ra bất kỳ một sự kiện tái cơ cấu công ty tương tự làm thay đổi bản chất của IDICO - URBIZ, và khi đó Hợp Đồng này có giá trị ràng buộc đối với mọi đối tượng nêu trên.

16. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

16.1 HVN và IDICO-URRBIZ tại đây cam kết tuân thủ đầy đủ các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này. Trong trường hợp xảy ra tranh chấp, bất đồng hay khiếu kiện phát sinh từ hay liên quan đến Hợp Đồng này hoặc bất kỳ hành vi vi phạm, chấm dứt hay vô hiệu của Hợp Đồng, mỗi Bên cần thông báo cho Bên kia bằng văn bản về nội dung của tranh chấp đó và thể hiện mong muốn của Bên đó giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng hoà giải, trong trường hợp đó các Bên sẽ nỗ lực trong một khoảng thời gian là bốn mươi lăm (45) Ngày Làm Việc kể từ ngày ra thông báo đó để giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng hoà giải.

Nếu không đạt được thoả thuận chung chấp nhận được về việc giải quyết tranh chấp trong thời hạn bốn mươi lăm (45) Ngày Làm Việc, bất kỳ Bên nào cũng có thể đưa tranh chấp ra toà án có thẩm quyền của Tỉnh Vĩnh Phúc.

17. LUẬT ÁP DỤNG

Hợp Đồng này chịu sự điều chỉnh của Pháp Luật Việt Nam.

18. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

18.1 Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực vào ngày ký Hợp Đồng này.

18.2 Các Phụ lục của Hợp Đồng này sẽ tạo thành một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này và có cùng hiệu lực như Hợp Đồng này. Hợp Đồng này và các Phụ lục của Hợp Đồng này sẽ tạo thành thoả thuận toàn bộ giữa các Bên về vấn đề chính của Hợp Đồng này và sẽ thay thế mọi thảo luận, ghi nhớ, biên bản, thương lượng, cam kết cũng như các giấy tờ và thoả thuận khác trước đây giữa các Bên.

18.3 Việc một Bên không thực hiện hay trì hoãn thực hiện bất kỳ quyền hay đặc quyền nào theo Hợp Đồng này sẽ không được coi là Bên đó khước từ quyền hay đặc quyền đó, và việc một Bên chỉ thực hiện một phần của bất kỳ quyền hay đặc quyền nào sẽ không ngăn cản Bên đó thực hiện quyền hay đặc quyền đó trong tương lai. Việc một Bên vào bất kỳ thời điểm nào miễn thứ cho một vi phạm đối với bất kỳ quy định hay điều khoản nào của Hợp Đồng này sẽ không được coi là Bên đó miễn thứ cho bất kỳ vi phạm nào xảy ra sau đó, hay từ bỏ các quyền của Bên đó theo quy định đó hoặc bất kỳ quyền nào khác theo Hợp Đồng này.

18.4 Các tiêu đề được sử dụng trong Hợp Đồng này chỉ để tiện tham khảo chứ không được coi là một phần của Hợp Đồng này và cũng không ảnh hưởng đến ý nghĩa và việc giải thích của Hợp Đồng này.

18.5 Mọi thông báo do một Bên đưa ra phải được lập bằng văn bản bằng [tiếng Anh và tiếng Việt] và nhanh chóng được gửi đi bằng thư tay, qua đường bưu điện hoặc thư bảo đảm tới địa chỉ của Bên kia được quy định dưới đây hoặc tới địa chỉ khác do Bên kia thông báo. Trừ khi được quy định rõ ràng khác đi, các thông báo sẽ xem như đã được giao nhận vào ngày nhận và ngày nhận thông báo theo Hợp Đồng này sẽ được xem là:

- (a) ngày nhận trong trường hợp gửi thư tay; hoặc
- (b) ngày nhận trong trường hợp gửi bằng đường bưu điện hoặc thư bảo đảm; và

bất kể ngày nào đến trước trong trường hợp một thông báo được gửi bằng cả hai cách thức nêu trên. Mỗi Bên có thể thay đổi địa chỉ và người nhận thông báo của mình bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên kia.

CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Người nhận: Chánh văn phòng tổng hợp

Điện thoại: (84) 61 356-0475

CÔNG TY HONDA VIỆT NAM

Địa chỉ: Phường Phúc Thắng, Thị Xã Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam

Người nhận: Giám đốc Tài chính- Kế toán- Hành chính

Điện thoại: (84) 211 868-888

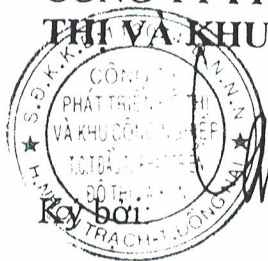
18.6 Hợp Đồng này được lập và ký kết bằng tiếng Anh và tiếng Việt thành sáu (6) bản tiếng Anh và sáu (6) bản tiếng Việt. Một (1) bản tiếng Anh và một (1) bản tiếng Việt sẽ được đăng ký tại Ban Quản Lý Khu Công Nghiệp và Khu Chế Xuất Tỉnh Vĩnh Phúc; một (1) bản tiếng Anh và một (1) bản tiếng Việt sẽ được đăng ký tại STNMT Vĩnh Phúc; mỗi Bên giữ hai (2) bản tiếng Anh và hai (2) bản tiếng Việt có giá trị pháp lý ngang nhau. Bản tiếng Việt và bản tiếng Anh có hiệu lực ngang nhau.

18.7 Điều 3 sẽ tiếp tục có hiệu lực theo thời hạn qui định tại Điều 13.3 ngay cả khi Hợp Đồng này chấm dứt hiệu lực.

VỚI SỰ CHỨNG KIẾN DƯỚI ĐÂY, các Bên đã ký kết Hợp Đồng này vào ngày, tháng, năm được ghi ở phần đầu của Hợp Đồng này.

Đại diện và thay mặt cho

CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP



Họ tên: **TRỊNH HÙNG LÂM**
Chức danh: Giám đốc

Đại diện và thay mặt cho

CÔNG TY HONDA VIỆT NAM



Họ tên: **NGUYỄN SAN**
Chức danh: Phó Tổng giám đốc thứ nhất

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH PHÚC XÁC NHẬN

Ngày 21 tháng 3 năm 2007, tại công ty Honda Việt Nam, HVN và IDICO-URBIZ đã thỏa thuận và ký Hợp Đồng Thuê Lại Đất này.



Hợp đồng thuê lại đất

KHÔNG THÀNH CÔNG

PHỤ LỤC 1

ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

1.1 Trong Hợp Đồng này, các từ và thuật ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

Ngày Làm Việc nghĩa là ngày không phải là thứ Bảy, Chủ Nhật hay các ngày nghỉ lễ mà vào ngày đó các ngân hàng tại Hà Nội mở cửa hoạt động;

Các Khu Vực Chung nghĩa là toàn bộ các phần đất của Khu Công Nghiệp không nằm trong hoặc không được thiết kế để nằm trong phần đất được cấp độc quyền sử dụng theo một hợp đồng cho thuê lại đất tương tự như Hợp Đồng này;

Bồi Thường nghĩa là mọi khoản bồi thường phải trả cho bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào liên quan đến Khu Đất Cho Thuê để giải phóng mặt bằng đối với Khu Đất Cho Thuê và xây dựng Nhà Máy, bao gồm nhưng không giới hạn ở, việc mất quyền sử dụng đất, nhà cửa, công trình kiến trúc, hoa màu, cây cối, ao nuôi, mồ mả và các di chỉ liên quan đến Khu Đất Cho Thuê;

Tổn thất nghĩa là các khiếu kiện, tổn thất, trách nhiệm, nghĩa vụ, mất mát và chi phí thiệt hại;

Cơ Quan Nhà Nước nghĩa là bất kỳ cơ quan địa phương hoặc cơ quan trung ương nào của Chính Phủ Việt Nam có thẩm quyền hoặc quyền hạn liên quan đến IDICO, Công Ty hoặc Khu Công Nghiệp;

Hợp Đồng Thuê Đất Gốc nghĩa là một hợp đồng thuê đất với STNMT thuộc Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Vĩnh Phúc liên quan đến Khu Công Nghiệp;

[Nội Quy nghĩa là nội quy của Khu Công Nghiệp, bao gồm Quy Chế Xây Dựng Nhà Máy được nêu tại Phụ lục và Quy Định Về Môi Trường nêu tại Phụ lục D;]

Giấy Phép Đầu Tư nghĩa là Giấy Phép Đầu Tư của HVN, và bất kỳ sửa đổi nào của Giấy Phép Đầu Tư đó, cho phép thành lập HVN và cho phép HVN tiến hành các hoạt động kinh doanh trên Khu Đất Cho Thuê theo các điều khoản mà HVN có thể chấp nhận được;

Thỏa Thuận Nguyên Tắc có nghĩa là thỏa thuận nguyên tắc được ký ngày 6 tháng 12 năm 2006 quy định các điều khoản và điều kiện chính liên quan đến việc cho thuê lại của HVN;



Các Yêu Cầu Pháp Lý nghĩa là bất kỳ hoặc toàn bộ các yêu cầu pháp lý cần phải tuân thủ liên quan đến việc chiếm hữu hoặc sử dụng Khu Đất Cho Thuê, việc xây dựng trên Khu Đất Cho Thuê, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến Khu Công Nghiệp và mọi quy tắc và quy định hành chính khác do các cơ quan, kể cả các Cơ Quan Nhà Nước, đề ra liên quan đến Khu Công Nghiệp, kể cả Điều Lệ của Khu Công Nghiệp;

Ban Quản Lý nghĩa là Ban Quản Lý Khu Công Nghiệp và Khu Chế Xuất Tỉnh Vĩnh Phúc (**VEPZA**) hoặc bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào khác tiếp nhận trách nhiệm của Ban Quản Lý Khu Công Nghiệp và Khu Chế Xuất Tỉnh Vĩnh Phúc liên quan đến Khu Công Nghiệp;

Khu Vực Thuê nghĩa là Khu Đất Cho Thuê và bất kỳ phần nào của khu đất đó, cùng với toàn bộ các công trình kiến trúc (bao gồm nhưng không giới hạn ở toàn bộ các nền móng), nếu có, hiện đang có hoặc sau này sẽ được xây dựng trên đó, và toàn bộ các phần xây thêm, cải tạo và tu bổ cho các phần nói trên, nếu có, và các đồ đạc và trang thiết bị của các công trình đó;

Các Chấp Thuận Cần Thiết nghĩa là những giấy phép, bao gồm nhưng không giới hạn ở Giấy Phép Đầu Tư, các cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn ở bất kỳ giấy phép xây dựng hoặc thi công nào, giấy phép quy hoạch, các chấp thuận, phê chuẩn, giấy chứng nhận và giấy phép có hình thức phù hợp với quy định của pháp luật để (i) ký kết Hợp Đồng này, (ii) chiếm hữu, sử dụng, xây dựng, hoặc triển khai các hoạt động tác nghiệp trên Khu Đất Cho Thuê và (iii) tiến hành bất kỳ hành động hoặc công việc nào khác được quy định tại Hợp Đồng này một cách hợp pháp;

Thuế nghĩa là bất kỳ khoản thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế lợi nhuận, thuế doanh thu, thuế khấu trừ tại nguồn, thuế chuyển nhượng vốn, thuế đánh trên tiền lãi, thuế đánh trên việc hoàn trả nợ gốc, thuế chuyển lợi nhuận ra nước ngoài, thuế thu nhập cá nhân, thuế nhà thầu, thuế doanh thu bán hàng, thuế nhập khẩu, thuế xuất khẩu, phí bản quyền, thuế quan, thuế năng lượng, thuế nhiên liệu, thuế giao dịch tiền tệ, thuế nước, thuế môi trường, thuế đất, lệ phí con dấu hay các loại thuế hoặc phí khác được áp dụng bởi bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào, kèm theo trong mỗi trường hợp mọi khoản phạt, phí và lãi liên quan đến bất kỳ loại thuế, phí nào trên đây hoặc việc khai báo hoặc đăng ký muộn hoặc không chính xác;

Đô La Mỹ hoặc **USD** nghĩa là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Hợp Chúng Quốc Hoa Kỳ;

Đồng Việt Nam hoặc **VND** nghĩa là đơn vị tiền tệ hợp pháp của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

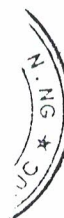
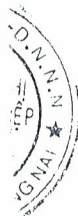
Pháp Luật Việt Nam nghĩa là bất kỳ quy định nào của hiến pháp, luật, quy định, quy chế, pháp lệnh, hiệp ước, lệnh, nghị định, thông tư, phán quyết, quyết định, giấy chứng nhận, quy tắc, lệnh toà án, hoặc yêu cầu của bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền ra quy định. Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu rõ ràng phải hiểu khác đi, thuật ngữ **Pháp Luật Việt Nam** sẽ bao gồm từng đối tượng trong số những tài liệu nêu trên (và từng quy định của chúng) có hiệu lực vào thời điểm liên quan, bao gồm mọi sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc các điều chỉnh khác, cho dù có hiệu lực hay không có hiệu lực vào ngày ký Hợp Đồng này;

Các Công Trình nghĩa là việc xây dựng các nhà kho, nhà máy và/hoặc các công trình tiện ích khác bởi HVN cho mục đích hoạt động kinh doanh của mình trên Khu Đất Cho Thuê.

1.2 Giải thích

Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu phải hiểu khác đi:

- (a) các từ chỉ số ít sẽ bao gồm cả số nhiều và ngược lại;
- (b) từ chỉ một thể nhân sẽ bao gồm bất kỳ công ty, tập đoàn, hợp danh, liên doanh, hiệp hội, tổ chức hoặc bất kỳ pháp nhân và cơ quan nào khác;
- (c) việc tham chiếu tới một tài liệu sẽ bao gồm cả các sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc tạo mới của tài liệu đó nhưng không bao gồm bất kỳ sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc tạo mới nào được tạo ra và vi phạm Hợp Đồng này;
- (d) việc đề cập đến bất kỳ một bên của bất kỳ tài liệu nào sẽ bao gồm việc đề cập đến những người kế nhiệm hoặc người được phép nhận chuyển nhượng của bên đó; và
- (e) không có quy định về diễn giải nào được áp dụng nhằm gây bất lợi cho một bên của Hợp Đồng này vì lý do là bên đó chịu trách nhiệm soạn thảo toàn bộ hay bất kỳ phần nào của Hợp Đồng này.

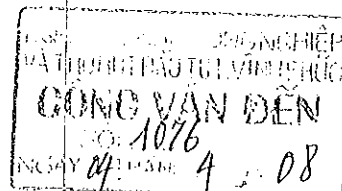


CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM
CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP IDICO

Trụ sở: KCN Nhơn Trạch 1 - huyện Nhơn Trạch - tỉnh Đồng Nai

Tel: 061 3560 475 - Fax: 061 3560 477

Email: urbizco@hcm.vnn.vn - Website: www.idico-urbiz.com.vn



HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

LAND-SUBLEASE AGREEMENT

CÔNG TY HONDA VIỆT NAM

KIM HOA INDUSTRIAL ZONE

Số: - A. chít
- A. uông
- Tam, DT
- C. H. N.
- H. N. DT.

le
not uông

THÁNG 01 - 2008

GIÁM ĐỐC
TRỊNH HÙNG LÂM

Đồng Nai, ngày 31 tháng 01 năm 2008

Số : 15 /CT-ĐT

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

CĂN CỨ:

- A. Bộ Luật Dân Sự 33/2005/QH11 được Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- B. Luật Đất Đai 13/2003/QH11 được Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- C. Luật Đầu Tư 59/2005/QH11 được Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- D. Quyết Định 679/QĐ-TTg ngày 1 tháng 8 năm 1998 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc thành lập và phê duyệt giai đoạn I của dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Kim Hoa, Huyện Mê Linh, Tỉnh Vĩnh Phúc;
- E. Quyết Định 802/QĐ-TTg ngày 05 tháng 9 năm 1998 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Kim Hoa, Huyện Mê Linh, Tỉnh Vĩnh Phúc;
- F. Quyết Định 1222/QĐ-TTg ngày 19 tháng 12 năm 2002 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc thay đổi chủ đầu tư dự án Khu Công Nghiệp Kim Hoa, Tỉnh Vĩnh Phúc;
- G. Quyết Định 616/QĐ-TCT ngày 27 tháng 8 năm 2003 của Tổng Công Ty Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp Việt nam về việc giao cho Công Ty Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp quản lý, đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công Nghiệp Kim Hoa; và
- H. Nhu cầu và khả năng của các bên.

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT này (sau đây gọi là *Hợp Đồng*) được lập ngày 31 tháng 1 năm 2008

GIỮA

(1) BÊN CHO THUÊ LẠI ĐẤT

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP IDICO, một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được tổ chức và tồn tại hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam và là bên kế thừa của **CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP (CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP IDICO** sau đây gọi là **IDICO-URBIZ**) *lu*

Trụ sở : Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 1, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
Điện thoại : (84) 61 356 0475
Fax : (84) 61 356 0477
Email : urbizco@hcm.vnn.vn.
Quyết định : 1717/QĐ-BXD do Bộ xây dựng cấp ngày 6 tháng 12 năm thành lập 2000 và quyết định 557/QĐ-BXD ngày 17 tháng năm 2007 của Bộ Xây Dựng về việc chuyển đổi **CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP** thành **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP IDICO**.
Số tài khoản : tài khoản Đồng Việt Nam số 311-0003-55907-6300 tại Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Quân Đội
Mã số thuế : 3600257771
Đại diện bởi : Ông **Trịnh Hùng Lâm**
Chức vụ : Giám Đốc

VÀ

(2) **BÊN THUÊ LẠI ĐẤT**

CÔNG TY HONDA VIỆT NAM, một công ty liên doanh được tổ chức và tồn tại hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam (sau đây gọi là **HVN**)

Trụ sở : Phường Phúc Thắng, Thị Xã Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam
Điện thoại : (84) 2113868 888
Fax : (84) 2113868 910
Email : adm_hh_an@honda.com.vn
Giấy phép : Giấy Phép Đầu Tư Số 1521 do Bộ Kế Hoạch và Đầu Tư nước thành lập Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam cấp ngày 22 tháng 03 năm 1996.
Số tài khoản : 041491 tại Ngân hàng Bank of Tokyo - Mitsubishi UFJ, chi nhánh Hà Nội
Mã số thuế : 2500150543
Đại diện bởi : Ông **Trịnh Quang Dũng** theo Giấy uỷ quyền ngày 1 tháng 9 năm 2007.
Chức vụ : Phó Tổng giám đốc thứ nhất.

Trong Hợp Đồng này, IDICO-URBIZ và HVN có thể được gọi riêng là **Bên** hoặc gọi chung là **Các Bên**.

XÉT RÀNG:

- (A) TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP (sau đây gọi tắt là **IDICO**) đã được cấp phép xây dựng Khu Công Nghiệp Kim Hoa (sau đây gọi là **Khu Công Nghiệp**) tại Huyện Mê Linh, Tỉnh Vĩnh Phúc. Khu Công Nghiệp có tổng diện tích 264,41 ha đã được phê duyệt theo Quyết Định 679/QĐ-TTg của Thủ Tướng Chính Phủ ngày 01 tháng 8 năm 1998. IDICO hiện đang thực hiện giai đoạn 1 của Khu Công Nghiệp. Ngày 27 tháng 8 năm 2003, IDICO đã ban hành Quyết Định 616/QĐ-TCT cho phép IDICO-URBIZ quản lý, đầu tư, xây dựng và phát triển Khu Công Nghiệp cùng với các công việc khác.
- (B) Ngày 31 tháng 3 năm 2003, Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Vĩnh Phúc ban hành Quyết Định 954/QĐ-UB về việc thu hồi 50 ha đất để cho IDICO thuê (sau đây gọi là **Quyết Định 954**) để đầu tư, xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng tại Khu Công Nghiệp. Hiện tại, IDICO-URBIZ đang hết sức nỗ lực để tuân thủ các yêu cầu được nêu trong Quyết Định 954 kể cả các yêu cầu liên quan đến việc ký một hợp đồng thuê đất với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Vĩnh Phúc (sau đây gọi tắt là **STNMT**) và xin được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 50ha đất (sau đây gọi là **Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của IDICO**).
- (C) IDICO-URBIZ và HVN mong muốn ký kết một hợp đồng cho thuê lại Khu Đất Cho Thuê (như được định nghĩa dưới đây) để HVN xây dựng trung tâm lái xe an toàn, nhà kho và các công trình phụ trợ cho các nhà máy của HVN theo Giấy Phép Đầu Tư của HVN (sau đây gọi là **Cơ Sở Vật Chất**) và trong Thời Hạn (như được định nghĩa dưới đây).
- (D) IDICO-URBIZ sẽ hỗ trợ HVN trong việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Khu Đất Cho Thuê đứng tên HVN, trong đó quy định cho HVN được quyền sử dụng Khu Đất Cho Thuê trong toàn bộ Thời Hạn (sau đây gọi là **Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của HVN**) phù hợp với Pháp Luật Việt Nam.

NAY TẠI ĐÂY THỎA THUẬN như sau:

1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

- 1.1 Trừ trường hợp được quy định khác đi cụ thể trong Hợp Đồng này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Hợp Đồng này sẽ có nghĩa như được quy định tại Phụ Lục 1.
- 1.2 Trừ trường hợp được quy định khác đi cụ thể trong Hợp Đồng, các nguyên tắc và quy tắc về diễn giải và giải thích quy định tại Phụ Lục 1 sẽ được áp dụng cho Hợp Đồng này. //

2. CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

- 2.1 IDICO-URBIZ nay đồng ý cho HVN thuê lại 159.220 m² (một trăm năm mươi chín nghìn hai trăm hai mươi mét vuông) đất tại Khu Công Nghiệp (sau đây gọi là **Khu Đất Cho Thuê**), và HVN nay đồng ý thuê Khu Đất Cho Thuê của IDICO-URBIZ, theo các điều khoản và điều kiện được quy định tại Hợp Đồng này, việc thuê lại sẽ có hiệu lực vào ngày ký Hợp Đồng này.
- 2.2 Khu Đất Cho Thuê được thể hiện cụ thể trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất của Khu Công Nghiệp được đính kèm tại Phụ Lục 2. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của Khu Công Nghiệp là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này.

3. THỜI HẠN

- 3.1 Tùy thuộc vào quy định tại Điều 12, thời hạn (sau đây gọi là **Thời Hạn**) của việc cho thuê lại đất theo Hợp Đồng này sẽ bắt đầu vào ngày IDICO-URBIZ bàn giao Khu Đất Cho Thuê cho HVN và sẽ chấm dứt vào ngày 5 tháng 9 năm 2048.
- 3.2 Ít nhất một năm trước khi kết thúc Thời Hạn, tùy thuộc vào quy định của pháp luật hiện hành vào thời điểm đó, Các Bên sẽ thảo luận việc gia hạn Thời Hạn trên tinh thần thiện chí. IDICO-URBIZ cam kết thực hiện tất cả các công việc cần thiết theo yêu cầu của HVN để: (a) gia hạn Thời Hạn theo quy định của pháp luật nếu HVN yêu cầu; hoặc (b) cho phép HVN thuê Khu Đất Cho Thuê trực tiếp từ Các Cơ Quan Nhà Nước.
- 3.3 Khi kết thúc Thời Hạn, trừ trường hợp IDICO-URBIZ và HVN có thỏa thuận khác, HVN sẽ trả lại Khu Đất Cho Thuê cho IDICO-URBIZ, trong tình trạng về cơ bản giống như nguyên trạng trước khi HVN tiếp nhận, trong vòng 3 tháng (mà không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền thuê và phí quản lý/cơ sở (tầng nào cho IDICO-URBIZ) kể từ ngày hết hạn, với điều kiện là không có quy định nào tại Điều 3.3 này buộc HVN phải: (a) sửa chữa các hư hỏng do hao mòn thông thường hoặc do IDICO-URBIZ, nhân viên, người được ủy quyền hoặc nhà thầu của IDICO-URBIZ gây ra; hoặc (b) di dời bất kỳ công trình nào do IDICO-URBIZ xây dựng trên Khu Đất Cho Thuê hoặc liên quan đến Khu Vực Thuê.
- 3.4 Trường hợp HVN không trả lại Khu Đất Cho Thuê cho IDICO-URBIZ sau 3 (ba) tháng kể từ ngày hết hạn, IDICO-URBIZ sẽ có quyền yêu cầu HVN thanh toán tiền thuê Khu Đất Cho Thuê, theo mức giá bằng hai lần giá thị trường của tiền thuê vào thời điểm đó đối với khu đất cho thuê lại trong khu công nghiệp.

4. BÀN GIAO KHU ĐẤT CHO THUÊ LẠI

- 4.1 IDICO-URBIZ cam kết sẽ bàn giao Khu Đất Cho Thuê cho HVN vào hoặc trước ngày 1 tháng 2 năm 2008 (sau đây gọi là **Ngày Bàn Giao**) với điều kiện là mọi yêu cầu và thủ tục pháp lý liên quan đến việc giải phóng Khu Đất Cho Thuê đã được IDICO-URBIZ hoàn tất vào hoặc trước Ngày Bàn Giao.

- 4.2 IDICO-URBIZ tuyên bố và bảo đảm với HVN rằng sau khi được bàn giao cho HVN Khu Đất Cho Thuê sẽ:
- (a) không có bất kỳ công trình xây dựng, hoặc bom, mìn và các vật chưa nổ và trong tình trạng sẵn sàng để HVN khởi công san lấp mặt bằng và thi công công trình xây dựng;
 - (b) không bị chiếm hữu hoặc sử dụng bởi bất kỳ bên thứ ba nào và không bị sử dụng làm tài sản thế chấp hoặc bất kỳ biện pháp bảo đảm nào khác hay bị phụ thuộc vào bất kỳ quyền cầm giữ nào khác của bất kỳ bên thứ ba nào; và
 - (c) có được cao độ nền tối thiểu (không bao gồm lu lèn) bằng với cao độ nền quy định trong hồ sơ thiết kế chi tiết của IDICO – URBIZ như được đính kèm tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng này.
- 4.3 Trên cơ sở các quy định tại Điều 4.2 nêu trên, IDICO-URBIZ và HVN sẽ lập và ký biên bản bàn giao Khu Đất Cho Thuê với sự chứng kiến của đại diện Sở Tài Nguyên Môi Trường Tỉnh Vĩnh Phúc (sau đây gọi là **Biên Bản Bàn Giao**). Biên Bản Bàn Giao này sẽ quy định, ngoài các nội dung khác, thời gian bàn giao, diện tích thực tế của Khu Đất Cho Thuê, cao độ phù hợp với quy định của Điều 4.2(c) phía trên, mốc giới của Khu Đất Cho Thuê, tổng số tiền thuê lại đất và tổng phí quản lý, sử dụng cơ sở hạ tầng cho giai đoạn năm năm đầu tiên tính từ năm mà Ngày Bàn Giao xảy ra (sau đây gọi là **Giai Đoạn Năm Năm Đầu**) mà HVN phải trả cho IDICO-URBIZ.

5. TIỀN THUÊ ĐẤT, PHÍ QUẢN LÝ/CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 5.1 Để thanh toán cho việc IDICO-URBIZ cho thuê lại Khu Đất Cho Thuê và cho việc sử dụng bởi HVN các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, tiện ích và các dịch vụ khác được cung cấp trên cơ sở Hợp Đồng này, HVN sẽ trả cho IDICO-URBIZ khoản tiền thuê (sau đây gọi là **Tiền Thuê Đất**) với mức giá thuê là 32USD/m² (ba mươi hai Đô-la Mỹ trên một mét vuông) trong suốt Thời Hạn và phí quản lý và sử dụng cơ sở hạ tầng (sau đây gọi là **Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng**) là 0.3USD/m²/năm (không phải ba Đô-la Mỹ trên một mét vuông một năm). Các mức giá này không bao gồm thuế giá trị gia tăng (TGTGT).
- 5.2 Ước tính tổng số Tiền Thuê Đất sẽ là: 159.220 m² x 32 USD = 5.095.040 USD (bằng chữ: năm triệu không trăm chín mươi lăm nghìn không trăm bốn mươi Đô la Mỹ). Tổng số Tiền Thuê Đất sẽ được tính toán chính xác trên cơ sở diện tích đất được bàn giao thực tế và được nêu cụ thể trong Biên Bản Bàn Giao.
- 5.3 Tiền Thuê Đất sẽ được thanh toán như sau:
- (a) Khoản thanh toán đầu tiên: trong vòng 15 ngày kể từ ngày xảy ra muộn hơn của một trong hai ngày sau đây (i) ngày ký kết Hợp Đồng này; và (ii) Ngày Bàn Giao, HVN sẽ thanh toán cho IDICO-URBIZ 70% tổng số Tiền Thuê Đất; 

- (b) Khoản thanh toán thứ hai: trong vòng 15 ngày kể từ ngày mà con đường nối mốc "M1" vào đường số 1 của Khu Công Nghiệp như được xác định trong bản thiết kế chi tiết đính kèm tại Phụ lục 3 được xây dựng xong và HVN có thể sử dụng được, HVN sẽ thanh toán cho IDICO-URBIZ 25% tổng số Tiền Thuê Đất; và
- (c) Khoản thanh toán thứ ba: trong vòng 15 ngày kể từ ngày xảy ra muộn hơn của một trong hai ngày sau đây (i) HVN đã nhận được Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của HVN; và (ii) IDICO-URBIZ đã hoàn tất mọi thủ tục khác liên quan đến Khu Đất Cho Thuê, HVN sẽ thanh toán cho IDICO-URBIZ 5% tổng số Tiền Thuê Đất.

5.4 Ước tính tổng số Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng một năm sẽ là: $159.220 \text{ m}^2 \times 0.3 = 47.766 \text{ USD}$ (bằng chữ: Bốn mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi sáu Đô la Mỹ). Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng sẽ được tính toán chính xác trên cơ sở diện tích đất được bàn giao thực tế được nêu cụ thể trong Biên Bản Bàn Giao.

5.5 Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng sẽ được thanh toán theo cách thức sau đây:

- (a) Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng sẽ chỉ phải thanh toán kể từ Ngày Bàn Giao.
- (b) Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng phải trả cho bất kỳ năm lẻ nào (nếu có) sẽ được tính bằng cách áp dụng công thức sau đây:

Công thức: Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng phải trả = Tổng Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng cho một năm đầy đủ $\times N/12$ trong đó N là số tháng đủ mà trong thời gian đó các tiện ích, cơ sở hạ tầng và các dịch vụ được sử dụng bởi HVN sau Ngày Bàn Giao. Để làm rõ, nếu số ngày lẻ trong một tháng là từ 15 ngày trở lên, thì số ngày lẻ đó sẽ được tính là một tháng đầy đủ và nếu số ngày lẻ trong một tháng là ít hơn 15 ngày, thì số ngày lẻ đó sẽ không được tính là một tháng đầy đủ.

(c) Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng cho năm 2008 sẽ được thanh toán vào ngày 22 tháng 2 năm 2008.

(d) Đối với mỗi năm kể từ 2009, HVN sẽ trả Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng vào ngày 15 tháng 1 hàng năm.

5.6 Trường hợp HVN không thanh toán Tiền Thuê Đất và Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng theo lịch biểu nêu trên, HVN phải trả lãi với mức lãi suất 150% áp dụng đối với khoản vay thương mại ngắn hạn do Ngân Hàng Công Thương Việt Nam công bố đối với mỗi thời hạn vay.

5.7 Khoản thanh toán Tiền Thuê Đất và Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng sẽ được trả vào các tài khoản sau đây:

Tài khoản Đồng : 311 – 0003 – 55907 – 6300 tại Ngân Hàng
Việt Nam số Thương mại Cổ phần Quân đội
Người thụ hưởng : Công ty TNHH một thành viên Phát triển Đô
thị và Khu công nghiệp IDICO *hu*

- 5.8 HVN sẽ thanh toán theo mức sử dụng thực tế số tiền phải trả cho các tiện ích công cộng (nếu có), bao gồm điện, nước, và viễn thông, trên cơ sở các hoá đơn do bên cung cấp dịch vụ liên quan phát hành. IDICO-URBIZ sẽ không tính thêm bất kỳ khoản Thuế, phí hoặc lệ phí bổ sung nào trên các hoá đơn này.
- 5.9 Mọi khoản thanh toán theo Điều 5 nêu trên sẽ phải tuân theo các quy định chung sau đây:
- (a) Tiền Thuê Đất không thay đổi trong suốt Thời Hạn;
 - (b) Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng được giữ ổn định tối thiểu là 5 (năm) năm kể từ năm bắt đầu áp dụng và sau đó Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng có thể được điều chỉnh phụ thuộc vào các điều kiện sau đây (i) mức điều chỉnh tối đa là 5% (năm phần trăm) so với mức Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng áp dụng ngay trước đó; (ii) mức Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng điều chỉnh được giữ ổn định tối thiểu là 5 (năm) năm kể từ năm bắt đầu áp dụng và (iii) IDICO-URBIZ sẽ thông báo cho HVN bằng văn bản về Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng được điều chỉnh vào hoặc trước ngày 30 tháng 11 của năm liền trước năm mà Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng được điều chỉnh bắt đầu áp dụng;
 - (c) thanh toán được thực hiện bằng Đồng Việt Nam, sử dụng tỉ giá bán mà theo đó Ngân Hàng Công Thương Việt Nam sẽ bán Đô-la Mỹ để lấy Đồng Việt Nam vào ngày thực hiện việc thanh toán;
 - (d) thanh toán được thực hiện bằng chuyển khoản qua ngân hàng; vào từng thời điểm cụ thể, mỗi bên sẽ thông báo cho bên kia thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng của mình để thực hiện thanh toán theo Hợp Đồng này;
 - (e) nếu một khoản thanh toán không rơi vào Ngày Làm Việc, thì khoản thanh toán đó sẽ được thực hiện vào Ngày Làm Việc kế tiếp; và
 - (f) ngoại trừ các khoản thanh toán được quy định rõ tại Điều 5 nêu trên, HVN không phải trả thêm bất kỳ khoản thanh toán nào khác cho IDICO-URBIZ.
- 5.10 Tất cả các loại phí, chi phí, phí chuyển quyền sử dụng đất, Thuế, ngoại trừ TGTGT sẽ do HVN chi trả, và lệ phí khác liên quan đến Khu Đất Cho Thuê, theo quy định của Hợp Đồng này sẽ do IDICO-URBIZ gánh chịu và chi trả. Các khoản thuế do IDICO-URBIZ chi trả sẽ không làm tăng Tiền Thuê Đất và Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng.

6. TRÁCH NHIỆM CỦA HVN

6.1 HVN có những trách nhiệm sau:

- (a) sử dụng Khu Đất Cho Thuê theo đúng quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- (b) thiết kế và xây dựng Cơ Sở Vật Chất phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam; *ML*

- (c) trong quá trình xây dựng, HVN sẽ giữ cho môi trường trong sạch không bị ô nhiễm, không làm bẩn các tuyến đường trong Khu Công Nghiệp và sẽ chịu trách nhiệm về việc bảo vệ cơ sở hạ tầng bên ngoài Cơ Sở Vật Chất. Các yêu cầu cụ thể là bảo vệ hệ thống điện, cây xanh và thảm cỏ, hệ thống cống rãnh;
- (d) thiết kế và xây dựng hệ thống điện, hệ thống xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường áp dụng, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước. Các hệ thống thoát nước công nghiệp, nước sinh hoạt và nước mưa sẽ được bố trí riêng rẽ. Hệ thống xử lý nước thải, cống rãnh, miệng cống sẽ được đặt trong hàng rào Khu Đất Cho Thuê;
- (e) xây dựng Cơ Sở Vật Chất phù hợp với quy định của Hợp Đồng này. Các tài nguyên thiên nhiên và khoáng sản, cổ vật cùng với nước ngầm sẽ thuộc quyền quản lý của Chính Phủ theo quy định của luật tài nguyên khoáng sản của Việt Nam. HVN không được tự động khai thác các tài nguyên nói trên;
- (f) bảo đảm rằng hàng rào phải thông thoáng và phù hợp về thẩm mỹ với khung cảnh chung của Khu Công Nghiệp;
- (g) tuân thủ Pháp Luật Việt Nam về bảo vệ môi trường liên quan đến chất thải khí, lỏng, rắn cũng như các biện pháp phòng chống cháy nổ;
- (h) bảo đảm tỷ lệ cây xanh và thảm cỏ không dưới 15% tổng diện tích Khu Đất Cho Thuê;
- (i) thanh toán đầy đủ Tiền Thuê Đất và các khoản phải trả khác được quy định trong Hợp Đồng này;
- (j) chỉ đặt hoặc lưu chứa các hoá chất nguy hiểm, chất thải độc hại hoặc vật liệu dễ cháy có nguy cơ gây hại cho tài sản, nhà cửa, môi trường hoặc con người ở trong hoặc ngoài Khu Công Nghiệp sau khi đã xin được tất cả Các Chấp Thuận Cần Thiết và phù hợp với tất cả Các Yêu Cầu Pháp Lý;
- (k) vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn, không gây ra hoặc để gây ra bất kỳ thiệt hại hoặc cản trở nào cho Các Khu Vực Chung nếu chưa được sự đồng ý trước của IDICO - URBIZ;
- (l) không xây dựng hoặc cho phép xây dựng bất kỳ Công Trình nào cho đến khi đã xin được tất cả Các Chấp Thuận Cần Thiết để có thể xây dựng Các Công Trình đó;
- (m) trong thời gian xây dựng Các Công Trình, HVN sẽ hết sức chú ý để tránh gây thiệt hại hoặc cản trở cho Các Khu Vực Chung, các con đường, phân đất, các toà nhà và lối đi tiếp giáp;
- (n) HVN sẽ tuân thủ Nội Quy của Khu Công Nghiệp đã được thông báo cho HVN. Vào bất kỳ thời điểm nào được Các Cơ Quan Nhà Nước cho phép, IDICO-URBIZ hoặc Ban Quản Lý, tùy trường hợp cụ thể, có quyền sửa đổi Nội Quy nêu

trên ở mức độ hợp lý với điều kiện là các sửa đổi đó không gây ảnh hưởng bất lợi cho hoạt động của HVN hoặc việc sử dụng Khu Đất Cho Thuê của HVN;

- (o) nếu HVN sử dụng hạ tầng kỹ thuật khác của Khu Công Nghiệp ngoài những hạ tầng kỹ thuật được qui định tại Hợp Đồng này, HVN phải trả phí sử dụng hạ tầng theo qui định của Khu Công Nghiệp theo từng thời điểm sử dụng hạ tầng trên cơ sở thoả thuận giữa HVN và IDICO-URBIZ; và
- (p) trường hợp HVN chuyển nhượng Khu Đất Cho Thuê cho bên thứ ba thuê, HVN phải thảo luận và có sự chấp thuận của IDICO-URBIZ theo qui định tại Điều 14 dưới đây.

7. TRÁCH NHIỆM CỦA IDICO URBIZ

7.1 Vào trước ngày kỷ niệm một năm ngày ký Hợp Đồng này, IDICO-URBIZ phải xin được Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của HVN. Trong trường hợp IDICO-URBIZ không thực hiện được cam kết này trong thời hạn quy định, HVN sẽ có quyền giữ lại một số tiền bằng Đồng Việt Nam tương đương với 100.000 USD (Bằng chữ: Một trăm nghìn Đô-la Mỹ) từ tổng số tiền Phí Quản Lý/Cơ Sở Hạ Tầng mà HVN phải trả cho Giai Đoạn Năm Năm Đầu (như được định nghĩa tại Điều 5.4 phía trên). Số tiền này sẽ được thanh toán cho IDICO-URBIZ khi các qui định tại Điều 7.1 này đã thực hiện xong.

7.2 IDICO-URBIZ sẽ có những trách nhiệm sau:

- (a) tôn trọng quyền sở hữu của HVN đối với những cải tạo và các thiết bị, đồ đạc cố định trên Khu Đất Cho Thuê trong suốt Thời Hạn;
- (b) bàn giao các tài liệu pháp lý liên quan đến Khu Đất Cho Thuê cho HVN trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng này;
- (c) hoàn tất mọi thủ tục theo quy định cần thiết để IDICO-URBIZ được cho HVN thuê lại Khu Đất Cho Thuê;
- (d) nộp Hợp Đồng này lên Cơ Quan Nhà Nước hữu quan để đăng ký trong thời hạn 14 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng này.

8. ĐẢM BẢO CỦA IDICO URBIZ

8.1 IDICO-URBIZ đảm bảo với HVN như sau:

- (a) IDICO-URBIZ sẽ cho phép HVN sử dụng Khu Đất Cho Thuê cho các hoạt động kinh doanh của HVN theo các điều khoản của Hợp Đồng này và của Giấy Phép Đầu Tư;
- (b) ngay sau ngày ký Hợp Đồng này IDICO-URBIZ sẽ trang bị cho Khu Công Nghiệp các công trình hạ tầng công cộng và có nghĩa vụ bảo dưỡng các công trình hạ tầng công cộng này trong suốt Thời Hạn;

- (c) IDICO-URBIZ sẽ cung cấp các dịch vụ cần thiết và hợp lý theo qui định của Pháp Luật Việt Nam để phục vụ việc quản lý Các Khu Vực Chung và để tiện cho việc sử dụng của HVN và các chủ thể khác được quyền sử dụng Các Khu Vực Chung đó; và
- (d) IDICO-URBIZ sẽ xác nhận rằng vào Ngày Bàn Giao trên Khu Đất Cho Thuê sẽ không còn chất thải rắn hoặc chất thải độc hại nào, bao gồm cả vật liệu quân sự chưa nổ, hoá chất độc hoặc các yếu tố gây hại cho môi trường khác.

8.2 HVN sẽ có các quyền sau liên quan đến Khu Đất Cho Thuê:

- (a) có và duy trì toàn bộ quyền sử dụng Khu Đất Cho Thuê trong thời hạn của Giấy Phép Đầu Tư và được bảo đảm việc sử dụng và chiếm hữu không bị cản trở đối với Khu Đất Cho Thuê mà không bị ảnh hưởng bởi bất kỳ khiếu nại hoặc quyền đòi lập nào;
- (b) trong chừng mực pháp luật Việt Nam cho phép, được mua, thế chấp và bán quyền sử dụng, hoặc tạo lập lợi ích của bên thứ ba đối với, các toà nhà hoặc kết cấu kiến trúc trên Khu Đất Cho Thuê phù hợp với qui định của Pháp Luật Việt Nam;
- (c) sử dụng Khu Đất Cho Thuê cho tất cả các mục đích trực tiếp hoặc gián tiếp có liên quan đến hoạt động kinh doanh của HVN, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc xây dựng và vận hành Cơ Sở Vật Chất, các kho hàng, các trang thiết bị, các trạm cấp nước và xử lý nước thải, các toà nhà văn phòng, các trung tâm vận tải, hàng rào, hệ thống đường đi và hệ thống thoát nước, v.v;
- (d) sở hữu các toà nhà hoặc kết cấu kiến trúc khác được xây dựng trên Khu Đất Cho Thuê;
- (e) vào bất kỳ thời điểm nào được Pháp Luật Việt Nam cho phép, gia tăng các quy(hoặc lợi ích của mình trên Khu Đất Cho Thuê; và
- (f) được IDICO-URBIZ hỗ trợ ở mức độ hợp lý trong việc xin Các Chấp Thuận Cần Thiết theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

8.3 Việc cho thuê lại Khu Đất Cho Thuê sẽ đi kèm với các quyền sau (cùng chung với IDICO-URBIZ và tất cả các chủ thể khác được hưởng các quyền đó hiện tại và sau này):

- (a) quyền ra vào không bị cản trở Khu Đất Cho Thuê qua và theo các con đường và lối đi (đã được xây dựng hay chưa được xây dựng vào ngày ký Hợp Đồng này) được xây dựng trên Các Khu Vực Chung (nhưng phải phù hợp với các quy định hợp lý có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn ở các quy định về hướng luồng giao thông hoặc các quy định khác về kiểm soát giao thông); và
- (b) quyền sử dụng liên tục không bị gián đoạn đối với hệ thống cấp nước, đường điện, đường trục, đường ống, dây và cáp điện, hoặc các phương tiện trung gian

truyền dẫn khác dành cho Khu Đất Cho Thuê, được đặt trong, dưới hoặc bằng ngang qua các phần đất liền kề hoặc bao quanh thuộc quyền sở hữu của IDICO-URBIZ hoặc đặt trong, dưới hoặc bằng ngang qua bất kỳ tài sản nào khác để dẫn nước bề mặt hoặc nước thải ra khỏi Khu Đất Cho Thuê hoặc đưa nước, điện và các dịch vụ khác vào hoặc ra khỏi Khu Đất Cho Thuê.

9. RA VÀO

- 9.1 IDICO-URBIZ sẽ bảo đảm rằng, vào hoặc trước Ngày Bàn Giao, HVN được phép ra vào Khu Đất Cho Thuê.

10. SỬ DỤNG VÀ TIẾP CẬN YÊN ỔN

- 10.1 Trong suốt Thời Hạn, HVN sẽ có quyền sử dụng và tiếp cận đầy đủ và riêng biệt đối với Khu Đất Cho Thuê, và IDICO-URBIZ sẽ không được can thiệp bằng bất cứ hình thức nào đến việc HVN sử dụng và tiếp cận Khu Đất Cho Thuê, và IDICO-URBIZ cũng đồng ý rằng IDICO-URBIZ thực hiện mọi công việc thuộc thẩm quyền và phạm vi kiểm soát của mình để bảo đảm rằng HVN có thể chiếm giữ và sử dụng một cách yên ổn Khu Đất Cho Thuê theo Hợp Đồng này mà không bị làm gián đoạn hoặc cản trở vào mọi thời điểm trong suốt Thời Hạn.
- 10.2 Trong suốt Thời Hạn, chỉ có HVN có quyền kiểm soát và cho phép bất kỳ người nào tiếp cận Khu Đất Cho Thuê và IDICO-URBIZ sẽ không áp dụng bất kỳ khoản phí bổ sung hay bất kỳ hình thức chi trả nào khác đối với việc tiếp cận Khu Đất Cho Thuê.
- 10.3 IDICO-URBIZ sẽ duy trì hiệu lực đầy đủ của Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của IDICO và Hợp Đồng này, đảm bảo cho hiệu lực của các giấy tờ đó không bị làm gián đoạn hoặc trở ngại.
- 10.4 Vào thời điểm trước Ngày Bàn Giao, HVN sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ cá nhân, tập thể, tổ chức hoặc Cơ Quan Nhà Nước về bất kỳ khoản Bồi Thường nào liên quan đến Khu Đất Cho Thuê. IDICO-URBIZ sẽ chịu trách nhiệm về mọi khoản Bồi Thường liên quan đến Khu Đất Cho Thuê.

11. CÁC TUYÊN BỐ VÀ BẢO ĐẢM

- 11.1 HVN này tuyên bố và bảo đảm với IDICO-URBIZ như sau:

- (a) HVN được thành lập và đăng ký hoạt động một cách hợp lệ và người đại diện của HVN ký Hợp Đồng này nhân danh HVN đã được ủy quyền đầy đủ và hợp lệ để ký kết Hợp Đồng này;
- (b) cơ sở kinh doanh của HVN trên Khu Đất Cho Thuê sẽ được thành lập phù hợp với Giấy Phép Đầu Tư; và
- (c) HVN sẽ xử lý hoặc cất chứa mọi chất thải độc hại mà HVN thải ra trong quá trình hoạt động của mình với chi phí do HVN chi trả và phù hợp với Pháp Luật Việt Nam. *hu*

11.2 IDICO-URBIZ nay tuyên bố và bảo đảm với HVN như sau:

- (a) IDICO-URBIZ được thành lập và đăng ký hoạt động hợp lệ và có đầy đủ quyền và thẩm quyền để ký kết Hợp Đồng này và thực hiện các nghĩa vụ của mình phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng này;
- (b) người đại diện nhân danh IDICO-URBIZ ký kết Hợp Đồng này đã được ủy quyền đầy đủ và hợp lệ để ký kết Hợp Đồng này;
- (c) IDICO-URBIZ có quyền sử dụng Khu Đất Cho Thuê phù hợp với Pháp Luật Việt Nam, được thể hiện trong Quyết Định 679 của Thủ Tướng Chính Phủ ngày 1 tháng 8 năm 1998, được sửa đổi ngày 19 tháng 12 năm 2002, và Quyết Định 954 ngày 31 tháng 3 năm 2003 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Vĩnh Phúc (sau đây gọi là **Quyền Sử Dụng Đất**);
- (d) Quyền Sử Dụng Đất của IDICO-URBIZ cho phép việc cho thuê lại được quy định tại Hợp Đồng này. Quyền Sử Dụng Đất của IDICO-URBIZ sẽ có hiệu lực trong suốt Thời hạn, và IDICO - URBIZ, bằng chi phí của mình, sẽ ký kết mọi giấy tờ và thực hiện mọi công việc được coi là, hoặc sẽ là, cần thiết để duy trì hiệu lực đó;
- (e) trong suốt Thời Hạn, IDICO-URBIZ sẽ không thực hiện bất kỳ hành động nào liên quan đến Khu Đất Cho Thuê mà vi phạm Pháp Luật Việt Nam, Quyền Sử Dụng Đất của IDICO-URBIZ hoặc các quyền của HVN theo Hợp Đồng này;
- (f) IDICO-URBIZ đồng ý sẽ nhanh chóng báo cho HVN về mọi thông báo mà IDICO-URBIZ nhận được liên quan đến bất kỳ sai phạm hoặc vi phạm nào đối với Pháp Luật Việt Nam của IDICO-URBIZ áp dụng cho Khu Đất Cho Thuê, và IDICO-URBIZ sẽ nhanh chóng khắc phục các sai phạm hoặc vi phạm đó bằng chi phí của mình, tuy nhiên với điều kiện là nếu sai phạm hoặc vi phạm đó phát sinh từ các hoạt động của HVN tiến hành trên Khu Đất Cho Thuê thì HVN sẽ có trách nhiệm khắc phục các sai phạm và vi phạm đó;
- (g) IDICO-URBIZ sẽ tiếp tục chịu trách nhiệm đối với mọi khoản nợ, nghĩa vụ hay trách nhiệm liên quan đến bất kỳ phần nào của Khu Đất Cho Thuê phát sinh từ trước Ngày Bàn Giao;
- (h) IDICO-URBIZ hiện không có liên quan đến bất kỳ vụ khiếu nại, kiện tụng hay tranh chấp nào đang được giải quyết hoặc có khả năng xảy ra và có thể ảnh hưởng đến năng lực của IDICO-URBIZ tham gia ký kết Hợp Đồng này hoặc thực hiện các điều khoản của Hợp Đồng này, và IDICO-URBIZ cũng không được biết về bất kỳ vụ khiếu nại, kiện tụng, tranh chấp hay điều tra nào (tiến hành bởi Cơ Quan Nhà Nước hoặc bất kỳ cơ quan nào khác) có khả năng xảy ra và gây cản trở hoặc ảnh hưởng bất lợi đến Khu Đất Cho Thuê, Quyền Sử Dụng Đất, Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của IDICO;
- (i) Trừ khi đã nhận được Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của IDICO và Hợp Đồng Thuê Đất Gốc, IDICO-URBIZ sẽ thực hiện mọi thủ tục cần thiết để xin

được cấp Quyền Sử Dụng Đất đối với Khu Đất và cho HVN thuê lại Khu Đất Cho Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán mọi khoản phí và các khoản Bồi Thường cần thiết khác cho Cơ Quan Nhà Nước có liên quan;

- (j) Vào thời điểm ký kết Hợp Đồng này, Khu Đất Cho Thuê hiện không được IDICO-URBIZ sử dụng như là bất kỳ một biện pháp bảo đảm nào và IDICO-URBIZ cũng sẽ không thực hiện bất kỳ biện pháp bảo đảm nào như vậy trong suốt Thời Hạn;
 - (k) Khu Đất Cho Thuê cũng như mọi quyền liên quan đến Khu Đất Cho Thuê đều không liên quan đến bất kỳ vụ khiếu kiện, kiện tụng, quá trình tố tụng hoặc điều tra nào đã hoặc sẽ được tiến hành trước một tòa án, cơ quan chính phủ hoặc cơ quan nhà nước nào khác và IDICO-URBIZ cũng không được biết về bất kỳ vụ khiếu kiện, kiện tụng, quá trình tố tụng hoặc điều tra nào có khả năng xảy ra liên quan đến Khu Đất Cho Thuê hoặc bất kỳ quyền nào liên quan đến Khu Đất Cho Thuê;
 - (l) IDICO-URBIZ, bảo đảm rằng ngay sau khi IDICO-URBIZ ký kết Hợp Đồng Thuê Đất Gốc, IDICO-URBIZ sẽ cung cấp cho HVN một bản sao có xác nhận công chứng của Hợp Đồng Thuê Đất Gốc và sẽ bảo đảm rằng: (i) Hợp Đồng Thuê Đất Gốc được thực hiện theo các qui định của Pháp Luật Việt Nam và không tự ý sửa đổi Hợp Đồng Thuê Đất Gốc này làm phương hại đến các quyền của HVN đối với Khu Đất Cho Thuê; và (ii) IDICO-URBIZ sẽ không chuyển nhượng, chuyển giao hoặc bằng cách khác từ bỏ quyền của IDICO-URBIZ đối với Khu Đất Cho Thuê nếu không có sự chấp thuận của HVN và, nếu có sự chấp thuận đó, trước tiên IDICO-URBIZ sẽ yêu cầu bên nhận chuyển nhượng ký kết một thỏa thuận với HVN theo đó bên nhận chuyển nhượng đồng ý chịu sự ràng buộc bởi các điều khoản của Hợp Đồng này; và
 - (m) Hoàn tất mọi thủ tục pháp lý theo qui định của pháp luật để đảm bảo việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của HVN.
- 11.3 Mỗi Bên có trách nhiệm bồi thường và đảm bảo cho Bên kia được bồi thường đối với bất kỳ Tổn Thất trực tiếp nào mà Bên kia phải gánh chịu hay chi trả trên thực tế vì hoặc phát sinh từ:
- (a) bất kỳ tuyên bố nào mà Bên đó đưa ra trong Hợp Đồng này là không đúng hay không chính xác; hoặc
 - (b) việc Bên đó không tuân thủ các bảo đảm của mình như được quy định trong Hợp Đồng này; hoặc
 - (c) việc Bên đó vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này. Nếu việc vi phạm là do nguyên nhân bất khả kháng thì sẽ được miễn trừ trách nhiệm bồi thường.
- 11.4 IDICO-URBIZ sẽ bồi thường cho HVN và giữ cho HVN không bị ảnh hưởng bởi mọi Tổn Thất phát sinh từ việc bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào thải hoặc xả

chất thải trên hoặc liên quan đến Khu Đất Cho Thuê mà việc thải hoặc xả chất thải đó xảy ra trước Ngày Bàn Giao.

12. VI PHẠM VÀ CHẤM DỨT

- 12.1 Nếu bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này bị vi phạm bởi một Bên thì Bên không vi phạm sẽ thông báo bằng văn bản cho bên vi phạm về việc vi phạm đó và bên vi phạm sẽ có nghĩa vụ thực hiện tất cả các biện pháp cần thiết để khắc phục vi phạm đó trong thời hạn 90 Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo. Nếu trong thời hạn này mà vi phạm đó không được khắc phục toàn bộ thì Bên không vi phạm sẽ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo về việc chấm dứt đó cho Bên kia trước 60 Ngày Làm Việc.
- 12.2 Nếu Hợp Đồng này bị vi phạm thì Bên vi phạm có trách nhiệm bồi thường cho Bên không vi phạm đối với mọi Tổn Thất trực tiếp do vi phạm đó gây ra.
- 12.3 Không phụ thuộc vào Điều 12.1 nêu trên hoặc các quy định khác của Hợp Đồng này, HVN có quyền chấm dứt Hợp Đồng này trong trường hợp HVN bị giải thể, bằng cách gửi thông báo bằng văn bản tới IDICO - URBIZ, và sẽ không phải bồi thường cho IDICO - URBIZ.
- 12.4 Ngoài các quyền được quy định tại Điều 12.1, nếu vì bất kỳ lý do nào Hợp Đồng này bị chấm dứt trước khi kết thúc Thời Hạn, IDICO-URBIZ sẽ bảo đảm rằng:
- (a) quyền sở hữu các cải tiến và các trang thiết bị, đồ đạc và vật dụng khác trên Khu Đất Cho Thuê sẽ vẫn thuộc về HVN cho đến khi HVN thông báo cho IDICO-URBIZ bằng văn bản rằng HVN đã xử lý xong các cải tiến và trang thiết bị, đồ đạc và vật dụng khác đó. Tuy nhiên thời hạn để xử lý các cải tiến và trang thiết bị, đồ đạc và vật dụng khác đó phải được thực hiện trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm Hợp Đồng này bị chấm dứt theo quy định tại Điều 12 này;
 - (b) HVN sẽ có quyền thu hồi bất kỳ tài sản nào mà HVN đã thiết lập trên Khu Đất Cho Thuê;
 - (c) HVN sẽ có quyền bán toàn bộ động sản và bất động sản cho cùng một người mua nếu tìm được người mua có khả năng ký kết hợp đồng thuê với IDICO-URBIZ hoặc HVN có thể tách riêng các động sản ra khỏi các bất động sản và bán các động sản đó;
 - (d) HVN vẫn phải chịu trách nhiệm đối với các cải tiến, trang thiết bị, đồ đạc và vật dụng trên Khu Đất Cho Thuê và IDICO-URBIZ sẽ cho phép HVN tiếp cận Khu Đất Cho Thuê để bảo quản và tiến hành các hoạt động kinh doanh thông thường khác;
 - (e) Trong thời hạn qui định tại điểm 12.4(a) nêu trên, IDICO-URBIZ không được cho phép bất kỳ người nào khác sử dụng hoặc chiếm giữ Khu Đất Cho Thuê cho đến khi việc xử lý tài sản của HVN trên Khu Đất Cho Thuê đã được tiến hành; và

- (f) IDICO-URBIZ sẽ hỗ trợ một cách hợp lý khi được HVN yêu cầu, kể cả việc tổ chức bán đấu giá tài sản nếu được HVN yêu cầu như vậy để tìm một người mua toàn bộ các động sản và bất động sản.

13. BỒI THƯỜNG

- 13.1 IDICO-URBIZ sẽ bồi thường và đảm bảo cho HVN được bồi thường đối với mọi Tồn Thất trực tiếp mà HVN phải gánh chịu do hệ quả của việc IDICO-URBIZ vi phạm, không thực hiện hoặc không tuân thủ các cam kết, bảo đảm và điều kiện được quy định tại Hợp Đồng này. Việc bồi thường đó sẽ không làm phương hại đến bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào của HVN theo Hợp Đồng này.
- 13.2 HVN sẽ bồi thường và bảo đảm cho IDICO-URBIZ được bồi thường đối với mọi Tồn Thất xảy ra, phát sinh từ hoặc liên quan trực tiếp đến Các Công Trình hoặc bất kỳ hành vi, sự sao lãng hoặc vi phạm nào của HVN hoặc của các đại lý của HVN hoặc bất kỳ nhà thầu hoặc nhà thầu phụ nào hoặc những người được thuê liên quan đến việc xây dựng Các Công Trình, cho dù là hành vi, sự sao lãng hoặc vi phạm đó xảy ra trên Khu Đất Cho Thuê hoặc tại một địa điểm khác trong Khu Công Nghiệp.

14. CHUYỂN NHƯỢNG VÀ CHUYỂN GIAO

- 14.1 Không Bên nào được phép chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này mà không được Bên kia đồng ý trước bằng văn bản.
- 14.2 Bất kỳ viện dẫn nào đến IDICO-URBIZ sẽ bao gồm cả viện dẫn đến các bên kế nhiệm, bên nhận chuyển giao hoặc cá nhân được phép của IDICO-URBIZ trong việc thừa kế các chức năng và năng lực của IDICO-URBIZ trong trường hợp IDICO-URBIZ được tổ chức lại hoặc cổ phần hoá hoặc khi diễn ra bất kỳ một sự kiện tái cơ cấu công ty tương tự làm thay đổi bản chất của IDICO - URBIZ, và khi đó Hợp Đồng này có giá trị ràng buộc đối với mọi đối tượng nêu trên.

15. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 15.1 HVN và IDICO-URRBIZ tại đây cam kết tuân thủ đầy đủ các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này. Trong trường hợp xảy ra tranh chấp, bất đồng hay khiếu kiện phát sinh từ hay liên quan đến Hợp Đồng này hoặc bất kỳ hành vi vi phạm, chậm dứt hay vô hiệu của Hợp Đồng, mỗi Bên cần thông báo cho Bên kia bằng văn bản về nội dung của tranh chấp đó và thể hiện mong muốn của Bên đó giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng hoà giải, trong trường hợp đó các Bên sẽ nỗ lực trong một khoảng thời gian là bốn mươi lăm (45) Ngày Làm Việc kể từ ngày ra thông báo đó để giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng hoà giải.

Nếu không đạt được thoả thuận chung chấp nhận được về việc giải quyết tranh chấp trong thời hạn bốn mươi lăm (45) Ngày Làm Việc, bất kỳ Bên nào cũng có thể đưa tranh chấp ra toà án có thẩm quyền của Tỉnh Vĩnh Phúc. *lu*

16. LUẬT ÁP DỤNG

Hợp Đồng này chịu sự điều chỉnh của Pháp Luật Việt Nam.

17. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

17.1 Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực vào ngày ký Hợp Đồng này.

17.2 Các Phụ lục của Hợp Đồng này sẽ tạo thành một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này và có cùng hiệu lực như Hợp Đồng này. Hợp Đồng này và các Phụ lục của Hợp Đồng này sẽ tạo thành thoả thuận toàn bộ giữa các Bên về vấn đề chính của Hợp Đồng này và sẽ thay thế mọi thảo luận, ghi nhớ, biên bản, thương lượng, cam kết cũng như các giấy tờ và thoả thuận khác trước đây giữa các Bên.

17.3 Việc một Bên không thực hiện hay trì hoãn thực hiện bất kỳ quyền hay đặc quyền nào theo Hợp Đồng này sẽ không được coi là Bên đó khước từ quyền hay đặc quyền đó, và việc một Bên chỉ thực hiện một phần của bất kỳ quyền hay đặc quyền nào sẽ không ngăn cản Bên đó thực hiện quyền hay đặc quyền đó trong tương lai. Việc một Bên vào bất kỳ thời điểm nào miễn thứ cho một vi phạm đối với bất kỳ quy định hay điều khoản nào của Hợp Đồng này sẽ không được coi là Bên đó miễn thứ cho bất kỳ vi phạm nào xảy ra sau đó, hay từ bỏ các quyền của Bên đó theo quy định đó hoặc bất kỳ quyền nào khác theo Hợp Đồng này.

17.4 Các tiêu đề được sử dụng trong Hợp Đồng này chỉ để tiện tham khảo chứ không được coi là một phần của Hợp Đồng này và cũng không ảnh hưởng đến ý nghĩa và việc giải thích của Hợp Đồng này.

17.5 Mọi thông báo do một Bên đưa ra phải được lập bằng văn bản bằng tiếng Anh và tiếng Việt và nhanh chóng được gửi đi bằng thư tay, qua đường bưu điện hoặc thư bảo đảm tới địa chỉ của Bên kia được quy định dưới đây hoặc tới địa chỉ khác do Bên kia thông báo. Trừ khi được quy định rõ ràng khác đi, các thông báo sẽ xem như đã được giao nhận vào ngày nhận và ngày nhận thông báo theo Hợp Đồng này sẽ được xem là:

- (a) ngày nhận trong trường hợp gửi thư tay; hoặc
- (b) ngày nhận trong trường hợp gửi bằng đường bưu điện hoặc thư bảo đảm; và bất kể ngày nào đến trước trong trường hợp một thông báo được gửi bằng cả hai cách thức nêu trên. Mỗi Bên có thể thay đổi địa chỉ và người nhận thông báo của mình bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên kia.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP IDICO

Địa chỉ: Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
Người nhận: Chánh văn phòng tổng hợp
Điện thoại: (84) 61 356-0475 *Au*

CÔNG TY HONDA VIỆT NAM

Địa chỉ: Phường Phúc Thắng, Thị Xã Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam
Người nhận: Giám đốc Tài chính- Kế toán- Hành chính.
Điện thoại: (84) 211 868-888

- 17.6 Hợp Đồng này được lập và ký kết bằng tiếng Anh và tiếng Việt thành sáu (6) bản tiếng Anh và sáu (6) bản tiếng Việt. Một (1) bản tiếng Anh và một (1) bản tiếng Việt sẽ được đăng ký tại Ban Quản Lý các Khu Công Nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc; một (1) bản tiếng Anh và một (1) bản tiếng Việt sẽ được đăng ký tại STNMT Vĩnh Phúc; mỗi Bên giữ hai (2) bản tiếng Anh và hai (2) bản tiếng Việt có giá trị pháp lý ngang nhau. Bản tiếng Việt và bản tiếng Anh có hiệu lực ngang nhau.
- 17.7 Điều 12.4 sẽ tiếp tục có hiệu lực theo thời hạn qui định tại Điều 12.4 ngay cả khi Hợp Đồng này chấm dứt hiệu lực.

VỚI SỰ CHỨNG KIẾN DƯỚI ĐÂY, các Bên đã ký kết Hợp Đồng này vào ngày, tháng, năm được ghi ở phần đầu của Hợp Đồng này.

Đại diện và thay mặt cho
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP IDICO

Đại diện và thay mặt cho
CÔNG TY HONDA VIỆT NAM

Ký bởi:
Họ tên: **ÔNG TRỊNH HÙNG LÂM**
Chức danh: Giám đốc

Ký bởi:
Họ tên: **ÔNG TRỊNH QUANG DŨNG**
Chức danh: Phó Tổng giám đốc thứ nhất

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH PHÚC XÁC NHẬN

Công ty Honda Việt Nam và Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị và KCN IDICO đã ký kết Hợp đồng số 15/CT-ĐT ngày 31/01/2008 về việc thuê lại quyền sử dụng (159.220m²) đất tại KCN Kim Hoa (Giai đoạn I - 50ha) thuộc tỉnh Vĩnh Phúc.

Ký bởi:
Họ và tên: *Khổng Thanh Đông*
Chức danh: *Phó Đường Ban*
Ngày: *07/4/2008*

PHỤ LỤC 1

ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

1.1 Trong Hợp Đồng này, các từ và thuật ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

Ngày Làm Việc nghĩa là ngày không phải là thứ Bảy, Chủ Nhật hay các ngày nghỉ lễ mà vào ngày đó các ngân hàng tại Hà Nội mở cửa hoạt động;

Các Khu Vực Chung nghĩa là toàn bộ các phần đất của Khu Công Nghiệp không nằm trong hoặc không được thiết kế để nằm trong phần đất được cấp độc quyền sử dụng theo một hợp đồng cho thuê lại đất tương tự như Hợp Đồng này;

Bồi Thường nghĩa là mọi khoản bồi thường phải trả cho bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào liên quan đến Khu Đất Cho Thuê để giải phóng mặt bằng đối với Khu Đất Cho Thuê và xây dựng Cơ Sở Vật Chất, bao gồm nhưng không giới hạn ở, việc mất quyền sử dụng đất, nhà cửa, công trình kiến trúc, hoa màu, cây cối, ao nuôi, mồ mả và các di chỉ liên quan đến Khu Đất Cho Thuê;

Tổn thất nghĩa là các khiếu kiện, tổn thất, trách nhiệm, nghĩa vụ, mất mát và chi phí thiệt hại;

Cơ Quan Nhà Nước nghĩa là bất kỳ cơ quan địa phương hoặc cơ quan trung ương nào của Chính Phủ Việt Nam có thẩm quyền hoặc quyền hạn liên quan đến IDICO, HVN hoặc Khu Công Nghiệp;

Hợp Đồng Thuê Đất Gốc nghĩa là một hợp đồng thuê đất với STNMT thuộc Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Vĩnh Phúc liên quan đến Khu Công Nghiệp;

Nội Quy nghĩa là quy định nội bộ bằng văn bản được ban hành bởi IDICO-URBIZ từ thời điểm để quản lý của Khu Công Nghiệp;

Giấy Phép Đầu Tư nghĩa là Giấy Phép Đầu Tư của HVN, và bất kỳ sửa đổi nào của Giấy Phép Đầu Tư đó, cho phép thành lập HVN và cho phép HVN tiến hành các hoạt động kinh doanh trên Khu Đất Cho Thuê theo các điều khoản mà HVN có thể chấp nhận được;

Các Yêu Cầu Pháp Lý nghĩa là bất kỳ hoặc toàn bộ các yêu cầu pháp lý cần phải tuân thủ liên quan đến việc chiếm hữu hoặc sử dụng Khu Đất Cho Thuê, việc xây dựng trên Khu Đất Cho Thuê, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến Khu Công Nghiệp và mọi quy tắc và quy định hành chính khác do các cơ quan, kể cả các Cơ Quan Nhà Nước, đề ra liên quan đến Khu Công Nghiệp, kể cả Điều Lệ của Khu Công Nghiệp;

Ban Quản Lý nghĩa là Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp Tỉnh Vĩnh Phúc hoặc bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào khác tiếp nhận trách nhiệm của Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp Tỉnh Vĩnh Phúc liên quan đến Khu Công Nghiệp; *her*

Khu Vực Thuê nghĩa là Khu Đất Cho Thuê và bất kỳ phần nào của khu đất đó, cùng với toàn bộ các công trình kiến trúc (bao gồm nhưng không giới hạn ở toàn bộ các nền móng), nếu có, hiện đang có hoặc sau này sẽ được xây dựng trên đó, và toàn bộ các phần xây thêm, cải tạo và tu bổ cho các phần nói trên, nếu có, và các đồ đạc và trang thiết bị của các công trình đó;

Các Chấp Thuận Cần Thiết nghĩa là những giấy phép, bao gồm nhưng không giới hạn ở Giấy Phép Đầu Tư, các cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn ở bất kỳ giấy phép xây dựng hoặc thi công nào, giấy phép quy hoạch, các chấp thuận, phê chuẩn, giấy chứng nhận và giấy phép có hình thức phù hợp với quy định của pháp luật để (i) ký kết Hợp Đồng này, (ii) chiếm hữu, sử dụng, xây dựng, hoặc triển khai các hoạt động tác nghiệp trên Khu Đất Cho Thuê và (iii) tiến hành bất kỳ hành động hoặc công việc nào khác được quy định tại Hợp Đồng này một cách hợp pháp;

Thuế nghĩa là bất kỳ khoản thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế lợi nhuận, thuế doanh thu, thuế khấu trừ tại nguồn, thuế chuyển nhượng vốn, thuế đánh trên tiền lãi, thuế đánh trên việc hoàn trả nợ gốc, thuế chuyển lợi nhuận ra nước ngoài, thuế thu nhập cá nhân, thuế nhà thầu, thuế doanh thu bán hàng, thuế nhập khẩu, thuế xuất khẩu, phí bản quyền, thuế quan, thuế năng lượng, thuế nhiên liệu, thuế giao dịch tiền tệ, thuế nước, thuế môi trường, thuế đất, lệ phí con dấu hay các loại thuế hoặc phí khác được áp dụng bởi bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào, kèm theo trong mỗi trường hợp mọi khoản phạt, phí và lãi liên quan đến bất kỳ loại thuế, phí nào trên đây hoặc việc khai báo hoặc đăng ký muộn hoặc không chính xác;

Đô-la Mỹ hoặc **USD** nghĩa là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Hợp Chúng Quốc Hoa Kỳ;

Đồng Việt Nam hoặc **VND** nghĩa là đơn vị tiền tệ hợp pháp của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

Pháp Luật Việt Nam nghĩa là bất kỳ quy định nào của hiến pháp, luật, quy định, quy chế, pháp lệnh, hiệp ước, lệnh, nghị định, thông tư, phán quyết, quyết định, giấy chứng nhận, quy tắc, lệnh toà án, hoặc yêu cầu của bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền ra quy định. Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu rõ ràng phải hiểu khác đi, thuật ngữ **Pháp Luật Việt Nam** sẽ bao gồm từng đối tượng trong số những tài liệu nêu trên (và từng quy định của chúng) có hiệu lực vào thời điểm liên quan, bao gồm mọi sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc các điều chỉnh khác, cho dù có hiệu lực hay không có hiệu lực vào ngày ký Hợp Đồng này;

Các Công Trình nghĩa là việc xây dựng các nhà kho, nhà máy và/hoặc các công trình tiện ích khác bởi HVN cho mục đích hoạt động kinh doanh của mình trên Khu Đất Cho Thuê.

1.2 Giải thích

Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu phải hiểu khác đi:

- (a) các từ chỉ số ít sẽ bao gồm cả số nhiều và ngược lại; *th*

- (b) từ chỉ một thể nhân sẽ bao gồm bất kỳ công ty, tập đoàn, hợp danh, liên doanh, hiệp hội, tổ chức hoặc bất kỳ pháp nhân và cơ quan nào khác;
- (c) việc tham chiếu tới một tài liệu sẽ bao gồm cả các sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc tạo mới của tài liệu đó nhưng không bao gồm bất kỳ sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc tạo mới nào được tạo ra và vi phạm Hợp Đồng này;
- (d) việc đề cập đến bất kỳ một bên của bất kỳ tài liệu nào sẽ bao gồm việc đề cập đến những người kế nhiệm hoặc người được phép nhận chuyển nhượng của bên đó;
- (e) không có quy định về diễn giải nào được áp dụng nhằm gây bất lợi cho một bên của Hợp Đồng này vì lý do là bên đó chịu trách nhiệm soạn thảo toàn bộ hay bất kỳ phần nào của Hợp Đồng này; và
- (f) dẫn chiếu đến một ngày là dẫn chiếu đến ngày theo dương lịch và dẫn chiếu đến tuần, tháng hoặc năm là dẫn chiếu đến tuần, tháng, hoặc năm theo lịch. *Non*

Dongnai, Jan 31, 2008

No. : 15 /CT-DT

LAND SUBLEASE AGREEMENT

PURSUANT TO:

- A. Civil Code 33/2005/QH11 passed by the National Assembly of Socialist Republic of Vietnam on June 14, 2005;
- B. Law on Land 13/2003/QH11 passed by the National Assembly of Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2003;
- C. Law on Investment 59/2005/QH11 passed by the National Assembly of Socialist Republic of Vietnam on November 29, 2005;
- D. Decision 679/QĐ-TTg dated 01 August 1998 by the Prime Minister regarding the establishment and approval 1st phase of project for investment, construction and doing business of infrastructure in Kim Hoa Industrial Zone, Me Linh District, Vinh Phuc Province;
- E. Decision 802/QĐ-TTg dated 05 September 1998 by the Prime Minister regarding the lease of land for investment, construction and doing business of infrastructure in Kim Hoa Industrial Zone, Me Linh District, Vinh Phuc Province;
- F. Decision 1222/QĐ-TTg dated 19 December 2002 by the Prime Minister in regard to changing the investor of project Kim Hoa Industrial Zone, Vinh Phuc province;
- G. Decision 616/QĐ-TCT dated 27 August 2003 of Vietnam Urban and Industrial Zone Development Investment Corporation in regard to assignment for Urban and Industrial Zone Development Company to manage, invest, construct and do business of infrastructure in Kim Hoa Industrial Zone; and
- H. demand and abilities of the parties.

This **LAND SUBLEASE AGREEMENT** (*Agreement*) is made on 31
January 2008

BETWEEN

Mu

(1) SUBLESSOR

IDICO URBAN AND INDUSTRIAL ZONE DEVELOPMENT COMPANY LIMITED, a limited liability company with one member duly organised and existing under the laws of Vietnam and as successor of **URBAN AND INDUSTRIAL ZONE DEVELOPMENT COMPANY (IDICO URBAN AND INDUSTRIAL ZONE DEVELOPMENT COMPANY LIMITED** is hereinafter referred to as "**IDICO-URBIZ**")

Registered Office : Nhon Trach 1 Industrial Zone, Nhon Trach District, Dong Nai Province

Telephone : (84) 61 356 0475

Facsimile : (84) 61 356 0477

Email : urbizco@hcm.vnn.vn

Establishment: : 1717/QD-BXD dated 6 December 2000 of the Ministry of Construction. and Decision 557/QD-BXD dated 17 April 2007 of the Ministry of Construction on transforming **URBAN AND INDUSTRIAL ZONE DEVELOPMENT COMPANY** into **IDICO URBAN AND INDUSTRIAL ZONE DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**

Account Number : 311-0003-55907-6300 in VND at the Military Commercial Joint Stock Bank

Tax code : 3600257771

Represented by : Mr Trinh Hung Lam

Position : Director

AND

(2) SUBLESSEE

HONDA VIETNAM COMPANY LIMITED, a joint venture company duly organised and existing under the laws of Vietnam (the *HVN*)

Registered Office : Phuc Thang Ward, Phuc Yen Town, Vinh Phuc Province

Telephone : (84) 211 868 888

Facsimile : (84) 211 868 910

Email : adm_hh_an@honda.com.vn *hu*

Establishment: : Investment License No 1521 granted by the Ministry of Planning and Investment of the Socialist Republic of Vietnam on 22 March 1996

Account : 041491 at Bank of Tokyo - Mitsubishi UFJ,
Number : Hanoi Branch.

Tax code : 2500150543

Represented by : Mr. **Trinh Quang Dung** (according to Power of Attorney dated 1 September 2007)

Position : First Deputy General Director

In this Agreement, IDICO-URBIZ and HVN may be referred to individually as a *Party* or collectively as the *Parties*.

RECITALS

(A) VIETNAM URBAN AND INDUSTRIAL ZONE DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION (**IDICO**) has been approved to develop the Kim Hoa Industrial Zone (*Industrial Zone*) located in Me Linh District, Vinh Phuc Province. The Industrial Zone with a total area of 264.41 ha was approved in accordance with Decision 679/QĐ-TTg dated 1 August 1998 and Decision No. 802/QĐ-TTg of the Prime Minister. IDICO is in the process of implementing the first phase of the Industrial Zone. On 27 August 2003, IDICO issued Decision No. 616/QĐ-TCT authorising IDICO-URBIZ to, among others, manage, invest, construct and develop the Industrial Zone.

(B) On 31 March 2003, Vinh Phuc People's Committee issued Decision 954/QĐ-UB in regard to repossession of an area of 50 ha of land so as to lease it to IDICO (*Decision 954*) in order to invest, construct and do business of infrastructure in the Industrial Zone. At present, IDICO-URBIZ is doing its best efforts to comply with the requirements indicated in Decision 954 including those in relation to signing a land lease contract with the Vinh Phuc Department of Natural Resources and Environment (**DNRE**) and obtaining a certificate of land use right for the area of 50ha of land (*IDICO Land Use Right Certificate*).

(C) IDICO-URBIZ and HVN wish to enter into a sublease agreement in respect of the Subleased Land (as defined below) for HVN to build a safe-driving center, warehouses and other ancillary facilities for factories of HVN in accordance with HVN's Investment Licence (*Facilities*) and for the Term (as defined below).

(D) IDICO-URBIZ will assist HVN in securing a land use right certificate for the Subleased Land in the name of HVN, which grants HVN the right to use the Subleased Land throughout the Term (*HVN Land Use Right Certificate*) in accordance with Vietnamese Laws. *mu*

NOW IT IS HEREBY AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Except as otherwise expressly provided in this Agreement, capitalised terms used in this Agreement shall have the meanings given to them in Schedule 1.

1.2 Except as otherwise expressly provided in this Agreement, the principles of construction and the rules of interpretation set out in Schedule 1 shall apply to this Agreement.

2. SUBLEASE OF LAND USE RIGHT

2.1 IDICO-URBIZ hereby agrees to sublease 159,220m² (one hundred fifty nine thousand, two hundred and twenty square meter) of land in the Industrial Zone to HVN (the *Subleased Land*), and HVN hereby agrees to lease the Subleased Land from IDICO- URBIZ, on the terms and conditions contained in this Agreement, effective on the date hereof.

2.2 The Subleased Land is specifically described in the planning map for land usage of the Industrial Zone as attached in Schedule 2. The planning map for land usage of the Industrial Zone shall constitute an integral part of this Agreement.

3. TERM

3.1 Subject to Article 12, the term (the *Term*) of the sublease under this Agreement commences on the date on which IDICO- URBIZ actually hands over the Subleased Land to HVN and ends on 5 September 2048.

3.2 At least one year prior to the expiration of the Term, subject to the laws prevailing at such time, the Parties shall in good faith discuss an extension of the Term. IDICO-URBIZ undertakes upon request by HVN to take all necessary actions to either (i) extend, in accordance with the laws, the Term if requested by HVN or (ii) enable HVN to lease the Subleased Land directly from the Government Agencies.

3.3 Upon expiry of the Term, save as otherwise agreed by IDICO-URBIZ and HVN, HVN shall return the Subleased Land to IDICO-URBIZ, substantially in the same condition as it was before occupation by HVN within 3 months (without paying any further rents and management/infrastructure fees to IDICO-URBIZ) from the expiry date, provided that nothing in this Article shall require HVN to: (a) repair damage caused by fair wear and tear or by IDICO- URBIZ, its employees, agents and contractors; or (b) remove any work carried out by IDICO- URBIZ on the Subleased Land or in relation to the Premises. *hu*

3.4 If HVN fails to return the Subleased Land to IDICO-URBIZ after 3 (three) months from the expiry date, IDICO-URBIZ will be entitled to request HVN to pay a rent for the Subleased Land, at the rate equal to two times of the fair market value of the rent at that time for subleased land in industrial zones.

4. HANDOVER OF THE SUBLEASED LAND

4.1 IDICO-URBIZ undertakes to hand over the Subleased Land to HVN on or before 1 February 2008 (*Date of Handover*) on the condition that all legal requirements and legal procedures in relation to clearance of the Subleased Land shall have been fulfilled by IDICO-URBIZ on or before the Date of Handover.

4.2 IDICO-URBIZ represents and warrants to HVN that the Subleased Land when and after being handed over to HVN will:

- (a) be clear from any construction works, or bombs, mines and unexploded ordnances and ready for HVN to commence land-fill work and construction work;
- (b) be clear and free of occupation or use by any third party and from any mortgages and any other form of security interests or any other encumbrances of any other third party; and
- (c) have ground elevation (without compaction) at least equal to those provided in the detailed design plan of IDICO-URBIZ, as attached in Schedule 3 hereto.

4.3 On basis of the conditions specified in Article 4.2, IDICO-URBIZ and HVN shall prepare and execute minutes of hand-over of the Subleased Land in the presence of a representative of the Vinh Phuc Department of Natural Resources and Environment (*Minutes of Handover*). These Minutes of Handover will specify, among others, the time of hand-over, actual area of Subleased Land, ground elevation consistent with Article 4.2(c), landmarks of the Subleased Land, total rent for the sublease and total management, infrastructure fees for the first five year period commencing from the year in which the Date of Handover occurs (the *First Five Year Period*) payable by HVN to IDICO-URBIZ.

5. RENT, MANAGEMENT/INFRASTRUCTURE FEES AND TERMS OF PAYMENT

5.1 As consideration for the sublease of the Subleased Land and for the use by HVN of the infrastructure facilities, utilities and the services provided herein, HVN shall pay IDICO-URBIZ a rent (the *Rent*) at the rate of 32USD/m² (thirty two US Dollars per square metre) for the whole Term and a management/infrastructure fee (*Management/Infrastructure Fee*) at the rate of *h*

0.3USD/m²/per year (zero point three US Dollars per square meter per year). These rates are not inclusive of valued added tax (VAT).

5.2 It is estimated that total Rent would be: $159,220 \text{ m}^2 \times \text{US\$}32/\text{m}^2 = 5,095,040 \text{ USD}$ (in words: five million, ninety five thousand and forty US Dollars). Total Rent shall be calculated exactly on basis of the area of land, which is actually handed over as specified in the Minutes of Handover.

5.3 The Rent shall be paid as follows

- (a) The first payment: within 15 days from the latter of (i) the date of signing this Agreement; and (ii) the Date of Handover, HVN shall pay IDICO-URBIZ 70% of the total Rent;
- (b) The second payment: within 15 days from the date the construction of the road connecting the point marked as "M1" to road No 1 of the Industrial Zone, as both identified in the detailed design plan attached in Schedule 3 hereto, is completed and the road is capable of being used by HVN, HVN shall pay IDICO-URBIZ 25% of the total Rent; and
- (c) The third payment: within 15 days from the latter of (i) the date on which HVN has received HVN Land Use Right Certificate and (ii) IDICO-URBIZ has fulfilled all other procedures in relation to the Subleased Land, HVN shall pay IDICO-URBIZ 5% of the total Rent.

5.4 It is estimated that total Management/Infrastructure Fee would be: $159,220 \text{ m}^2 \times 0.3 = 47,766 \text{ USD}$ (in words: forty seven thousand, seven hundred and sixty six US Dollars). Total Management/Infrastructure Fee shall be calculated exactly on basis of the area of land, which is actually handed over as specified in the Minutes of Handover.

5.5 The Management/Infrastructure Fee shall be paid as follows:

- (a) The Management/Infrastructure Fee shall only become due as from the Date of Handover.
- (b) The Management/Infrastructure Fee due for any fraction of a year (if any) will be calculated using the following formula:

Management/Infrastructure Fee due = total Management/Infrastructure Fee for the full year $\times N/12$ of which N is the number of full months in which the infrastructure facilities, the utilities and the services provided herein are used by HVN, after the Date of Handover. For avoidance of doubt, a fraction of a month, which is 15 days or more, shall be counted as a full month and a fraction of a month, which is less than 15 days, shall not be counted as a full month

(c) The payment of Management Fee for the year 2008 shall be due on 22 February 2008.

(d) For each year from the year 2009, HVN shall pay the IDICO-URBIZ the Management/Infrastructure Fee on 15 January.

5.6 If HVN fails to pay the Rent and Management/Infrastructure Fee in accordance with the above schedule, HVN shall bear the interest at 150% of interest rate applicable to short term commercial loan announced by the Industrial and Commercial Bank of Vietnam for each borrowing term.

5.7 Payment of the Rent and Management/Infrastructure Fee will be paid to the following accounts:

Account No : 311-0003-55907-6300 in VND opened at the
Military Commercial Joint Stock Bank

Beneficiary: : **IDICO URBAN AND INDUSTRIAL ZONE
DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**

5.8 HVN shall pay for its actual use of utilities (if any), including electricity, water, and telecommunications, in accordance with the invoices issued by the relevant utilities suppliers. IDICO-URBIZ shall not impose any additional Taxes, fees or charges on these invoices.

5.9 All payments under this Article 5 will be subject to the following general provisions:

(a) the Rent is fixed throughout the Term;

(b) the Management/Infrastructure Fee shall be fixed for at least five years from the year in which the Management/Infrastructure Fee is first applicable and thereafter the Management/Infrastructure Fee may be varied subject to the following conditions: (i) a maximum variation is of 5% (five percent) of the Management/Infrastructure Fee applicable immediately prior to the variation; (ii) the then varied Management/Infrastructure Fee shall be fixed for at least five years from the year in which the varied Management/Infrastructure Fee is first applicable; and (iii) IDICO-URBIZ shall notify HVN of the varied Management/Infrastructure Fee in writing on or before 30 November of the year immediately preceding the year in which the varied Management/Infrastructure Fee is first applicable.

(c) payments will be made in Vietnamese Dong using the selling exchange rate at which the Industrial and Commercial Bank of Vietnam would sell US Dollars in return for Vietnamese Dong on the date upon which payment is made; *ma*

- (d) payment will be made by bank transfer; from time to time, each party shall notify each other details of its bank accounts for effecting payment under this Agreement;
- (e) if any payment date is not a Business Day, then the payment will be effected on the next Business Day; and
- (f) other than the payments expressly provided for in this Article 5, HVN does not have to make any payment of any kind to IDICO-URBIZ.

5.10 All fees, charges, land transfer fees, Taxes, except for VAT which shall be borne by HVN, and other levies relating to the Subleased Land in accordance with this Agreement shall be borne and payable by IDICO-URBIZ. Taxes paid by IDICO-URBIZ shall not result in any increase to the Rent and Management/Infrastructure Fee.

6. RESPONSIBILITIES OF HVN

6.1 HVN shall have the following responsibilities:

- (a) use the Subleased Land in conformity with the Vietnamese Laws;
- (b) design and construct the Facilities in accordance with the Vietnamese Laws;
- (c) during the construction, HVN shall keep environment clean without pollution and shall not cause untidy conditions to the internal roads of the Industrial Zone and shall be responsible for protection of infrastructure outside the Facilities, in particular, power system, plants and grass, sewer system;
- (d) design and construct power system, wastewater treatment system in compliance with applicable environment standards, water supply system, water drainage system. The water drainage system must be arranged separately for industrial & domestic wastewater and storm water. The sewer, manhole and wastewater treatment system shall be located inside the fence of the Subleased Land;
- (e) build the Facilities in accordance with this Agreement. The natural and mineral resources, antiques together with underground water shall be subject to the management right of Government in accordance with the laws on minerals and resources of Vietnam. Any exploitation by HVN at its own discretion shall be prohibited;
- (f) ensure that the fence shall be spacious and in aesthetic conditions for the Industrial Zone; *huc*

- (g) comply with Vietnamese Laws on environmental protection for liquid, solid wastes, and waste air together with measure for prevention of fire and explosion;
- (h) ensure percentage of green trees and grass shall not be lower than 15% of the total area of the Subleased Land;
- (i) pay the Rent and any other amount payable as provided herein;
- (j) deposit or store any dangerous chemicals, toxic waste or inflammable materials which may cause damage to property, premises and environment or harm persons in or outside the Industrial Zone only after obtaining all necessary Requisite Consents and in compliance with all Legal Requirements;
- (k) not at any time during the Term to cause or permit any damage to or obstruction to the Common Parts without having obtained the prior consent of IDICO- URBIZ;
- (l) not carry out or permit the carrying out of any Works until all Requisite Consents to enable the Works to be carried out have been obtained;
- (m) during the execution of the Works, take all proper care to avoid damage and obstruction to the Common Parts, adjoining roads, land, buildings, footpaths;
- (n) HVN shall comply with the Internal Regulations of the Industrial Zone that have been disclosed to HVN. IDICO- URBIZ or Management Committee, as the case may be, shall have the right reasonably to amend such Internal Regulations at any time if allowed by Government Agencies and provided that the amendments do not adversely affect HVN's operations or HVN's use of the Subleased Land;
- (o) if HVN uses any infrastructures of the Industrial Zone other than those stipulated under this Agreement, HVN shall pay fee for such usage in accordance with the regulations of the Industrial Zone and on the basis of agreement reached between HVN and IDICO- URBIZ; and
- (p) if HVN transfers the Subleased Land to a third party for leasing, HVN shall discuss and obtain IDICO-URBIZ's agreement in accordance with Article 14 below.

7. RESPONSIBILITIES OF IDICO -URBIZ

7.1 By the first anniversary of the date of this Agreement, IDICO- URBIZ must obtain the HVN Land Use Right Certificate. If IDICO- URBIZ fails to do so within the prescribed time limit, HVN shall withhold an amount of the Vietnamese Dong equivalent of US\$100,000 (in words: one hundred thousand *the*

US Dollars) from the total Management/Infrastructure Fee payable by HVN for the First Five Year Period (as defined in Article 5.4). The withheld amount shall be released to IDICO- URBIZ after conditions under this Article 7.1 have been duly fulfilled.

7.2 IDICO-URBIZ shall have the following responsibilities:

- (a) respect HVN's ownership of the improvements and other equipment, fixtures and fittings on the Subleased Land during the Term;
- (b) hand over legal documents related to Subleased Land to HVN within 30 days after the date of signing of this Agreement;
- (c) complete all required formalities as shall be necessary in order for IDICO-URBIZ to sublease the Subleased Land to HVN;
- (d) submit this Agreement with the appropriate Government Agency for registration within 14 days of the date of signing of this Agreement.

8. COVENANTS OF IDICO- URBIZ

8.1 IDICO- URBIZ covenants with HVN as follows:

- (a) IDICO- URBIZ shall permit HVN to occupy the Subleased Land for the purposes of its business in accordance with the terms of this Agreement and the Investment Licence;
- (b) promptly after the date of this Agreement IDICO- URBIZ shall equip the Industrial Zone with public infrastructure facilities and must maintain these public infrastructure facilities during the Term;
- (c) IDICO- URBIZ shall provide such services as reasonably necessary, in accordance with the Vietnamese Laws, for the management of the Common Parts and the convenience of HVN and others entitled to the use thereof; and
- (d) IDICO- URBIZ shall certify that there are no solid or hazardous wastes, including unexploded ordnance, toxic chemicals or other environment concerns on the Subleased Land on the Date of Handover.

8.2 HVN shall have the following rights in relation to the Subleased Land:

- (a) to have and retain the full right to use the Subleased Land for the duration of the Investment Licence; and be assured of the undisturbed use and occupation of the Subleased Land without adverse right or claim;
- (b) to the extent permitted by Vietnamese Laws, to purchase, mortgage and sell the right to use or create third party interests over the buildings or *na*

any architectural structure on the Subleased Land in accordance with the Vietnamese Laws;

- (c) to use the Subleased Land for all purposes directly or indirectly related to the business of HVN, including but not limited to the construction and operation of the Facilities, warehouses, installations, water and waste water treatment plants, office buildings, trucking centres, fences, roads and drainage systems etc.;
- (d) to own the buildings or other architectural structures constructed on the Subleased Land;
- (e) to the extent that Vietnamese Laws may at any time permit, to improve its rights or interest in the Subleased Land; and
- (f) to be provided all reasonable assistance by IDICO- URBIZ in obtaining Requisite Consents as required according to Vietnamese Laws.

8.3 The sublease of the Subleased Land shall include the following rights (in common with IDICO-URBIZ and all others now or hereafter entitled to such rights):

- (a) uninterrupted access to and egress from the Subleased Land over and along such of the roads and footpaths (whether or not the same are in existence at the date hereof) as may be constructed on the Common Parts (but subject to any reasonable regulations, including without limitation regulations as to direction of traffic flow or other traffic control arrangements); and
- (b) uninterrupted use of water supplies system, electric conduits, mains, pipes, wires and cables, or other conducting media provided for the Subleased Land, which are laid in, under or over the adjoining or neighbouring land belonging to IDICO- URBIZ or in, under or over any other property for the passage of surface water and sewage from and water, electricity and other services to and from the Subleased Land.

9. ACCESS

9.1 IDICO- URBIZ shall ensure that, on or before the Date of Handover, HVN is permitted to access to the Subleased Land.

10. QUIET ENJOYMENT

10.1 During the Term, HVN shall have full and exclusive use of and access to the Subleased Land, and IDICO- URBIZ will not interfere with HVN's use of and access to the Subleased Land in any way, and IDICO- URBIZ further agrees that it shall do everything within its power and control to ensure that HVN is able to quietly hold and use the Subleased Land in accordance with this *mu*

Agreement, without any interruption or disturbance, at all times during the Term.

10.2 During the Term, HVN alone shall be entitled to control and regulate access to the Subleased Land by any persons and IDICO- URBIZ shall not charge any additional fee or other form of compensation for access to the Subleased Land.

10.3 IDICO- URBIZ shall maintain in full effect the IDICO Land Use Right Certificate and this Agreement, all without any interruption or disturbance.

10.4 Before the Date of Handover HVN will not be liable to any individual, commune, collective, entity or Government Agencies in respect of any Compensation in relation to the Subleased Land. IDICO - URBIZ shall be liable for all Compensation in relation to the Subleased Land.

11. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

11.1 HVN hereby represents and warrants the following to IDICO- URBIZ:

- (a) HVN is duly established and registered and its representative who has executed this Agreement on behalf of HVN has been duly and fully authorized to sign this Agreement;
- (b) HVN's business on the Subleased Land will be established in accordance with its Investment Licence; and
- (c) it will treat or store any toxic waste that it produces during its operations at its own expenses, and in accordance with Vietnamese Laws.

11.2 IDICO- URBIZ hereby represents and warrants the following to HVN:

- (a) IDICO- URBIZ is duly established and registered and has full power and authority to enter into this Agreement and to perform its obligations in accordance with the terms of this Agreement;
- (b) the representative who has executed this Agreement on behalf of IDICO- URBIZ has been duly and fully authorized to sign this Agreement;
- (c) it has the right to use the Subleased Land in accordance with Vietnamese Laws, evidenced by the Decision of the Prime Minister Decision 679 of the Prime Minister dated 1 August 1998, as amended on 19 December 2002 and the Decision 954 dated 31 March 2003 of the Vinh Phuc People's Committee (the *Land Use Right*);
- (d) IDICO's Land Use Right permits the sublease contemplated by this Agreement. IDICO's Land Use Right will be valid throughout the Term, and IDICO- URBIZ will execute all such documents and take all such

actions, at its own cost and expense, as are or become necessary or desirable to maintain such validity;

- (e) throughout the Term, IDICO- URBIZ shall not conduct any activities in relation to the Subleased Land which are in violation of Vietnamese Laws, IDICO's Land Use Right or of the rights of HVN under this Agreement;
- (f) IDICO- URBIZ agrees to promptly notify HVN of any notice received by it of any breach or violation of Vietnamese Laws applicable to the Subleased Land, and to promptly remedy such breach or violation at its expense, provided always that if the breach or violation arises out of activities of HVN on the Subleased Land then HVN shall be responsible for the remedy;
- (g) any debts, obligations or liabilities in connection with any part of the Subleased Land arising before the Date of Handover shall continue to be borne by IDICO- URBIZ;
- (h) IDICO- URBIZ is not subject to any pending or threatened claims, suits or disputes which affect its ability to enter into this Agreement or to perform in accordance herewith, nor does IDICO- URBIZ have any knowledge of any threatened claims, suits, disputes or investigations (by a Government Agencies or otherwise) which would hinder or adversely affect the Subleased Land, the Land Use Right, the IDICO Land Use Right Certificate;
- (i) Except for obtaining the IDICO Land Use Right Certificate and the Head Land Lease Agreement, it has carried out all procedures necessary to obtain the Land Use Right and to sub-lease the Subleased Land to HVN, including but not limited to paying all fees and other Compensation required to be paid to the relevant Government Agencies;
- (j) the Subleased Land is not subject to any security interests as of the date hereof and it will not create any such interest during the Term;
- (k) neither the Subleased Land nor any rights in relation to the Subleased Land are subject to any action, suit, proceeding or investigation that has been or will be initiated before a court, government body or other public authority and IDICO- URBIZ is not aware of any proposed action, suit, proceeding or investigation in relation to the Subleased Land or any rights in relation to the Subleased Land;
- (l) IDICO- URBIZ warrants as soon as it has entered into the Head Land Lease Agreement it will provide HVN with a notarised copy of the Head Land Lease Agreement and will ensure that: (i) the Head Land Lease Agreement will be implemented in accordance with the laws and will not

be amended by IDICO- URBIZ in such a way as to adversely affect HVN's rights in respect of the Subleased Land; (ii) it will not assign, transfer or otherwise part with its ownership of the Subleased Land without HVN's consent and, if such consent is granted, without first causing the transferee to enter into an agreement with HVN agreeing to be bound by the terms of this Agreement; and

- (m) IDICO- URBIZ shall complete all legal procedures of Vietnamese Laws in order to secure HVN Land Use Right Certificate.

11.3 Each Party shall indemnify and keep indemnified the other Party from and against any Losses directly and actually suffered or paid by the other Party as a result of or arising out of:

- (a) any representation made by such Party in this Agreement failing to be true or correct; or
- (b) any failure by such Party to comply with its warranties set out in this Agreement; or
- (c) a breach of any provision of this Agreement by such Party. Such Party shall not be held liable if such a breach is resulted from a force majeure event.

11.4 IDICO- URBIZ shall indemnify and hold HVN harmless from and against any Losses arising out of any dumping or disposal of material on or in connection with the Subleased Land by any person or organization which occurred prior to the Date of Handover.

12. BREACH AND TERMINATION

12.1 If any provision of this Agreement is breached by a Party, the non-breaching Party shall send a notice in writing to the breaching Party to this effect and the defaulting Party shall take all necessary steps to rectify the breach within 90 Business Days from the date of receipt of such notice. If the breach is not rectified completely by the defaulting Party within the said timeframe, the non-defaulting Party may terminate this Agreement by sending notice of such termination to the defaulting Party 60 Business Day in advance.

12.2 If this Agreement is breached, the breaching Party shall be liable to compensate the non-breaching Party for all Losses caused to it directly by virtue of such breach.

12.3 Notwithstanding Article 12.1 above or other provisions of this Agreement, HVN shall have the right to terminate this Agreement as a result of dissolution of HVN, by written notice to IDICO- URBIZ, and shall not be required to compensate IDICO- URBIZ. *Mu*

12.4 In addition to its rights under Article 12.1, if for any reason this Agreement is terminated before the end of the Term, IDICO- URBIZ shall ensure the following:

- (a) ownership of the improvements and other equipment, fixtures and fittings on the Subleased Land shall remain with HVN until HVN informs IDICO- URBIZ in writing that it has completely disposed such improvements and other equipment, fixtures and fittings. However, such disposition must be completed within 12 months from the date on which this Agreement is terminated in accordance with this Article 12;
- (b) HVN shall have the right to detach any assets which it has attached to the Subleased Land;
- (c) HVN shall have the right to sell all its movable and immovable assets together to a buyer if a buyer can be found to enter into a lease with IDICO- URBIZ or it can sell its movable assets separately from the immovable assets;
- (d) HVN shall remain responsible for the improvements, equipment, fixtures and fittings on the Subleased Land and IDICO- URBIZ shall permit HVN access to the Subleased Land for maintenance and other normal business purposes;
- (e) Within the timeframe set out in paragraph 12.4(a) above, IDICO- URBIZ shall not permit any other person to use or occupy the Subleased Land until the disposition of HVN's assets on the Subleased Land has occurred; and
- (f) IDICO- URBIZ shall provide all assistance reasonably required by HVN, including holding an auction if so requested by HVN, to find a purchaser for all movable and immovable assets.

13. INDEMNIFICATION

13.1 IDICO- URBIZ shall indemnify and keep indemnified HVN against all Losses, directly incurred or sustained by HVN as a consequence of every breach, non-performance or non-observance of the covenants, warranties and conditions by IDICO- URBIZ which are stipulated in this Agreement. Such indemnity shall be without prejudice to any rights or remedies of HVN under this Agreement.

13.2 HVN shall indemnify and keep indemnified IDICO- URBIZ from and against all Losses caused, arising out or in connection directly with the Works or any act neglect or default of HVN or its agents or any contractor or sub-contractor or other persons employed in connection with the carrying out of the

Works, whether such act, neglect or default shall take place on the Subleased Land or another place in the Industrial Zone.

14. ASSIGNMENT AND TRANSFER

14.1 Neither Party may assign this Agreement or any of its rights under this Agreement without the prior written agreement of the other Party.

14.2 Any reference to IDICO- URBIZ includes IDICO- URBIZ's permitted successors and assigns as well as any person succeeding to IDICO- URBIZ functions and capacities in the event IDICO- URBIZ is reorganised or equitised or any similar corporate event occurs that changes the nature of IDICO- URBIZ, and this Agreement is binding on all such persons.

15. DISPUTE SETTLEMENT

15.1 HVN and IDICO-URBIZ hereby undertake to fully comply with the terms and conditions of this Agreement. In the event that a dispute, controversy or claim arises out of or in connection with this Agreement or the breach, termination or invalidity thereof, each Party may notify the other Party in writing of the substance of the dispute and of its desire to attempt to reach an amicable settlement, in which event the Parties shall endeavour for a period of forty five (45) Business Days after the date of such notice to reach an amicable settlement of the dispute.

If no mutually acceptable settlement of a dispute is made within the forty five (45) Business Days period, any Party may submit the dispute to the competent court of Vinh Phuc Province.

16. APPLICABLE LAW

This Agreement shall be governed by Vietnamese Laws.

17. GENERAL

17.1 This Agreement shall come into effect on the date of signing this Agreement.

17.2 The Schedules to this Agreement form an integral part of this Agreement and have the same force as this Agreement. This Agreement and its Schedules constitute the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter of this Agreement and supersede all prior discussions, notes, memoranda, negotiations, understandings and all other documents and agreements between them.

17.3 Failure or delay on the part of either Party to exercise any right or privilege under this Agreement shall not operate as a waiver nor shall any partial exercise of any right or privilege preclude any future exercise thereof.

Any waiver by either Party at any time of a breach of any term or provision of this Agreement shall not be construed as a waiver by such Party of any subsequent breach, its rights to such provision, or any of its other rights hereunder.

17.4 The headings contained in this Agreement are for reference only and shall not be deemed to be a part of this Agreement or to affect the meaning or interpretation hereof.

17.5 All notices given by one Party shall be written in English and Vietnamese and be promptly transmitted by personal delivery, courier or registered mail letter to the address of the other Party set out below or the address otherwise notified by the other Party. Unless otherwise specifically provided, notices shall be deemed given on the date of receipt and the date of receipt of a notice hereunder shall be deemed to be:

- (a) the date of receipt if delivered personally; or
- (b) the date of receipt in the case of courier or registered mail letter; and

whichever shall first occur if both delivery methods are used. Either Party may change its address or recipient by written notice to the other Party.

IDICO URBAN AND INDUSTRIAL ZONE DEVELOPMENT CO., LTD

Address: Nhon Trach 1 Industrial Zone, Nhon Trach District, Dong Nai Province.

Attention: Head of Administration Department

Telephone: (84) 61 356 0475

HONDA VIETNAM COMPANY LIMITED

Address: Phuc Thang Ward, Phuc Yen town, Vinh Phuc Province.

Attention: Administration Director and Chief Financial Officer

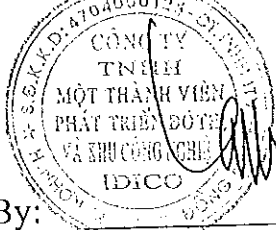
Telephone: (84-) 0211 868-888

17.6 This Agreement is made and signed in English and Vietnamese with six (6) copies in English and six (6) copies in Vietnamese. One (1) copy of English and one (1) copy of Vietnamese version shall be registered at the Vinh Phuc Industrial Zone Authority; one (1) copy of English and one (1) copy of Vietnamese version shall be registered at the Vinh Phuc DNRE; each Party shall keep two (2) copies in English and two (2) copies in Vietnamese with equal legal validity. The Vietnamese version and the English version shall have the same effectiveness. *Per*

17.7 Article 12.4 shall continue to be effective within the timeframe contemplated thereunder after the termination of this Agreement.

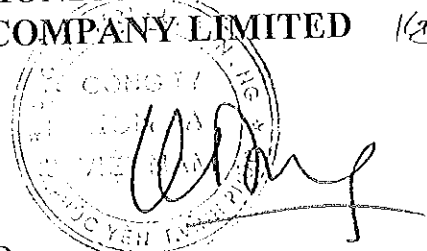
IN WITNESS WHEREOF, the Parties have executed this Agreement on the date first above written.

For and on behalf of
**IDICO URBAN AND INDUSTRIAL
ZONE DEVELOPMENT CO., LTD**



By: _____
Name: Mr. Trinh Hung Lam
Title: Director

For and on behalf of
**HONDA VIETNAM
COMPANY LIMITED**



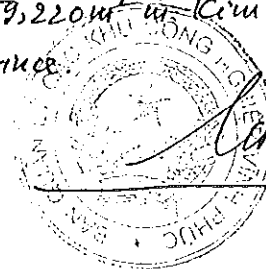
By: _____
Name: Mr. Trinh Quang Dung
Title: First Deputy General
Director

CERTIFIED BY

VINH PHUC INDUSTRIAL ZONE AUTHORITY

Honda Vietnam Company Limited and IDICO Urban and Industrial Zone Development Co., Ltd have come to agreement to sign the Contract No. 15/CT-DT on 31st Jan, 2008 on the land use right of 159,220m² in Kim Hoa Industrial Zone (1st Step - 50ha) of Vinh Phuc province.

By: _____
Name: *Khong Thanh Cong*
Title: *Vice-Director*
Date: *7th April, 2008*



SCHEDULE 1

DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS

1.1 In this Agreement, the following words and expressions shall have the following meanings:

Business Day means a day excluding Saturday, Sunday and public holidays upon which banks are open for business in Hanoi;

Common Parts means all parts of the Industrial Zone which are not included or are not designed to be included in a grant of exclusive rights under a sublease similar to this Agreement;

Compensation means all compensation due to any person or entity in respect of the Subleased Land for clearance of the Subleased Land and construction of the Facilities, including but not limited to loss of use of land, housing, architectural structures, crops, trees, aquaculture ponds, graves and relics related to the Subleased Land;

Losses means claims, losses, liabilities, obligations, damages, costs and expenses;

Government Agencies means any local or central authority of the Government of Vietnam which has legal authority or power in relation to IDICO- URBIZ, HVN or the Industrial Zone;

Head Land Lease Agreement means a land lease agreement with the DNRE of Vinh Phuc People's Committee in respect of the Industrial Zone;

Internal Regulations means the internal regulations issued by IDICO-URBIZ from time to time in order to manage the Industrial Zone;

Investment Licence means the investment licence of HVN, and any amendment thereto, which establishes HVN and enables it to carry on its business on the Subleased Land on terms acceptable to HVN;

Legal Requirements means any or all legal requirements to be observed in connection with the occupation or use of the Subleased Land, the construction on the Subleased Land, the land use rights certificate relating to the Industrial Zone and any other administrative rules and regulations imposed by the authorities, including Government Agencies, relating to the Industrial Zone, including the Charter of the Industrial Zone;

Management Committee means the Vinh Phuc Industrial Zone Authority any other Government Agency assuming the responsibilities of the Vinh Phuc Industrial Zone Authority in respect of the Industrial Zone; *the*

Premises means the Subleased Land and any part of such land, together with all buildings (including without limitation all foundations), if any, now or hereafter erected thereon, all additions, alterations and improvements thereto, if any, and the fixtures and fittings therein;

Requisite Consents means those licenses, including without limitation the Investment License, permissions, including without limitation any building or construction permit, planning permission, consents, approvals, certificates and permits in legally effectual form as may be necessary lawfully to (i) enter into this Agreement, (ii) occupy, use, build on, or conduct physical operations on the Subleased Land and (iii) do any other act or thing contemplated by this Agreement;

Taxes means any corporate income tax, profits tax, turnover tax, withholding tax, capital assignment tax, interest tax, debt principal repayment tax, profits remittance tax, individual income tax, contractors tax, sales tax, import tax, export tax, royalty, tariff, charge, energy tax, fuel tax, currency transaction tax, water tax, environmental tax, land tax, stamp duty or other tax or fee of any kind charged by any Government Agencies, in each case together with all penalties, charges and interest relating to any of the foregoing or any late or incorrect return or filing;

US Dollars or US\$ means the lawful currency of the United States of America;

Vietnamese Dong or VND means the lawful currency of the Socialist Republic of Vietnam;

Vietnamese Laws means, any constitutional provision, law, statute, rule, regulation, ordinance, treaty, order, decree, circular, judgment, decision, certificate, holding, injunction, or requirement of any Government Agencies having the force of law. Unless the context clearly requires otherwise, the term **Vietnamese Law** shall include each of the foregoing (and each provision thereof) as in effect at the time in question, including any amendments, supplements, replacements or other modifications thereto or thereof, whether or not in effect at the date of this Agreement;

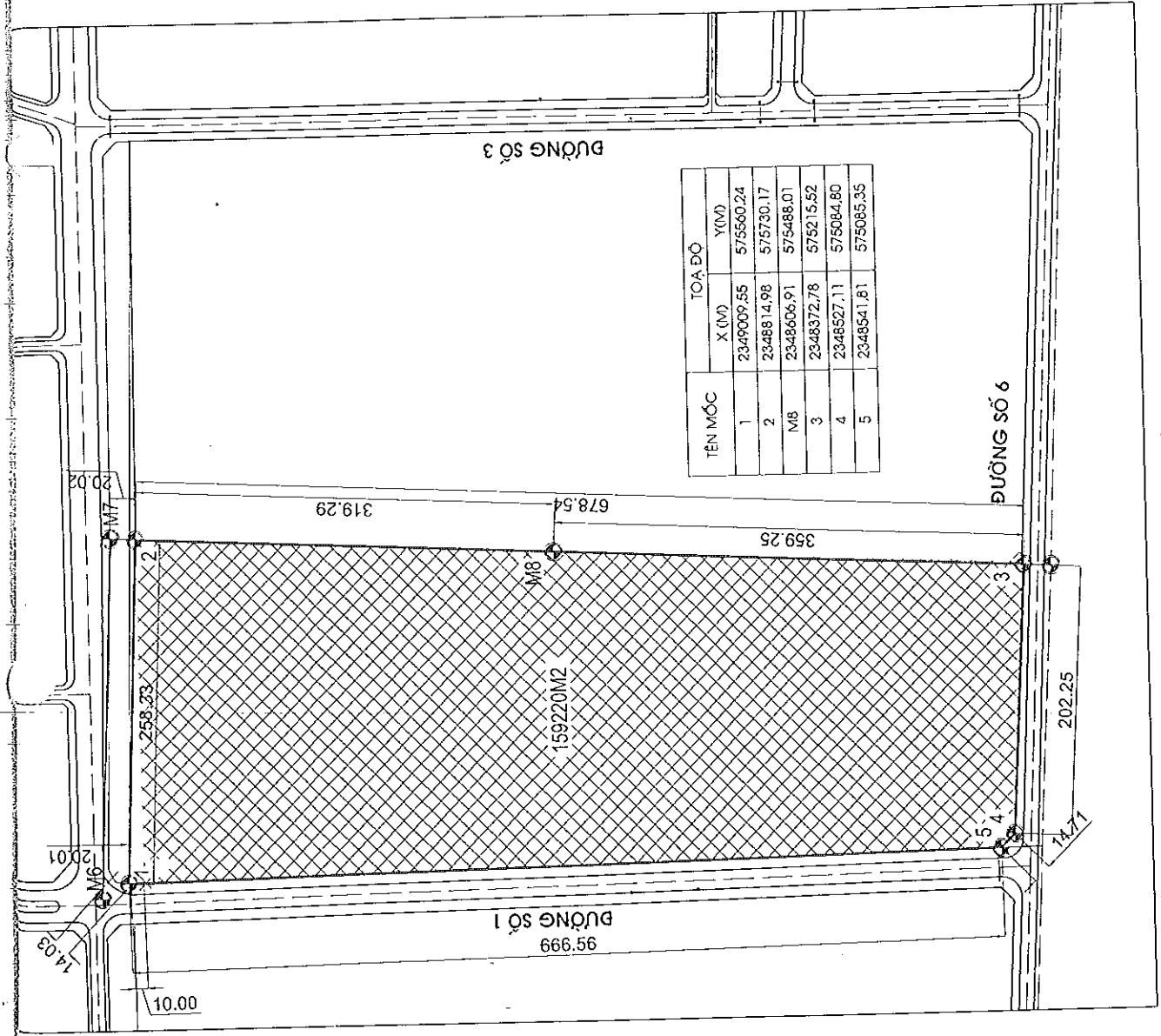
Works means the construction of warehouses, factory and/or other facilities by HVN for its business enterprise on the Subleased Land.

1.2 Interpretation

In this Agreement, unless the context otherwise requires:

- (a) words importing the singular include the plural and vice versa; *per*

- (b) an expression importing a natural person includes any company, partnership, trust, joint venture, association, corporation or other body corporate and any authority;
- (c) a reference to a document includes an amendment or supplement to, or replacement or novation of, that document but disregarding any amendment, supplement, replacement or novation made in breach of this Agreement;
- (d) a reference to a party to any document includes that party's successors and permitted assigns;
- (e) no rule of construction applies to the disadvantage of a party to this Agreement because that party was responsible for the preparation of this Agreement or any part of it; and
- (f) any reference to a day shall refer to a calendar day and to a week, month or year shall be to a calendar week, month or year. *Res*



VỊ TRÍ KHU ĐẤT GIAO CHO CÔNG TY HONDA
(ĐƯỢC GIỚI HẠN BỞI CÁC MỐC 1, 2, M8, 3, 4, 5, S = 159220 M2)

THỎA THUẬN CHO DẤU TÚ
(APPROVAL OF EMPLOYER)

MỨC DỊCH PHÁT HÀNH
(ISSUED FOR)

T X SƠ BỘ ☐ PRELIMINARY
TÍNH DUYỆT ☐ YOUR APPROVAL
THAM NHẢO ☐ REFERENCE
THI CÔNG ☐ CONSTRUCTION
HIỆU CHỈNH ☐ REVISED
HOÀN CÔNG ☐ AS BUILT

CÔNG TY HONDA

ĐỊA ĐIỂM (SITE)

KCN KIM HOA - TỈNH VINH PHÚC
SÂN VỊ TRADING

VỊ TRÍ KHU ĐẤT
GIAO CHO CÔNG TY HONDA

VIỆT NAM URBAN AND INDUSTRIAL ZONE
DEVELOPMENT INVESTMENT CORP
DICO URBAN AND INDUSTRIAL ZONE
DEVELOPMENT CO. LTD

ĐIỀU KIỆN THIẾT KẾ
DESIGN CONDITIONS

VIỆT NAM URBAN AND INDUSTRIAL ZONE
DEVELOPMENT INVESTMENT CORP
DICO URBAN AND INDUSTRIAL ZONE
DEVELOPMENT CO. LTD
TEL: (84) 550625 FAX: (84) 5506177
Website: www.dico-urban.com.vn
Email: urbz@dicoinc.com.vn

GIÁM ĐỐC (DIRECTOR)

CHỦ ĐẦU TƯ (CLIENT)

CHỦ TRƯỞNG (MANAGER)

CHỦ TRƯỞNG (MANAGER)

CHỦ TRƯỞNG (MANAGER)

CHỦ TRƯỞNG (MANAGER)

CHỦ TRƯỞNG (MANAGER)

CHỦ TRƯỞNG (MANAGER)

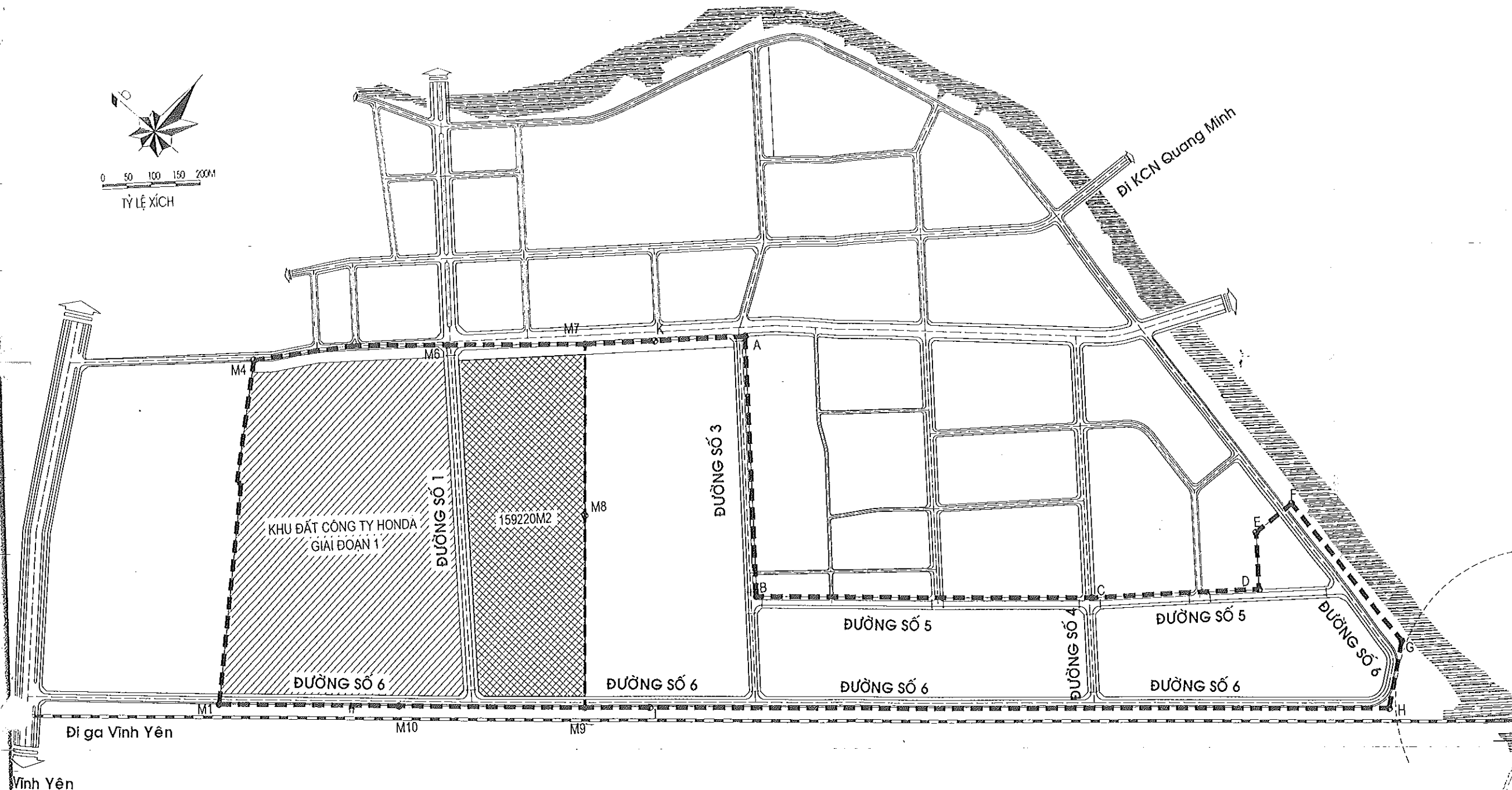
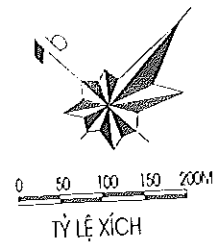
CHỦ TRƯỞNG (MANAGER)

CHỦ TRƯỞNG (MANAGER)

CHỦ TRƯỞNG (MANAGER)

CHỦ TRƯỞNG (MANAGER)

PHỤ LỤC 2



TỔNG MẶT BẰNG KCN KIM HOA
VỊ TRÍ KHU ĐẤT GIAO CHO CÔNG TY HONDA

GHI CHÚ:

- KHU ĐẤT ĐÃ CHO THUÊ
- KHU ĐẤT CHƯA CHO THUÊ
- KHU ĐẤT GIAO CHO CÔNG TY HONDA
- RANH KHU CÔNG NGHIỆP

THỎA THUẬN CHỦ ĐẦU TƯ
(APPROVAL OF EMPLOYER)

MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH
(ISSUED FOR)

T K SỐ BỎ ☐ PRELIMINARY
TRÌNH DUYẾT ☐ YOUR APPROVAL
THAM KHẢO ☐ REFERENCE
THI CÔNG ☐ CONSTRUCTION
HIỆU CHỈNH ☐ REVISED
HOÀN CÔNG ☐ ASBUILT

CÔNG TRÌNH (PROJECT)

CÔNG TY HONDA

ĐỊA ĐIỂM (SITE)

KCN KIM HOA - TỈNH VINH PHÚC

BẢN VẼ (DRAWING)

VỊ TRÍ KHU ĐẤT
GIAO CHO CÔNG TY HONDA

HOÀN THÀNH
(COMP DATE) 01/2003

BẢN VẼ SỐ
DRAWING No 01

VIET NAM URBAN AND INDUSTRIAL ZONE
DEVELOPMENT INVESTMENT CORP
IDICO URBAN AND INDUSTRIAL ZONE
DEVELOPMENT CO., LTD

IDICO - URBIZ

OFFICE NHON TRẠCH 1 INDUSTRIAL ZONE
NHON TRẠCH - DONG NAI PROVINCE

TEL: 0613560475 FAX: 0613560477
Website: www.idico-urbiz.com.vn
Email: urbiz@hcm.vnn.vn

CHỖ DÁN DẤU VÀ CHỮ CHỮ
MỘT T. GIÁN ĐỐC (DIRECTOR)
PHÁT HÀNH (ISSUED BY)
V. KHU CÔNG NGHIỆP
IDICO

CHỖ DÁN DẤU VÀ CHỮ CHỮ
MỘT T. GIÁN ĐỐC (DIRECTOR)
PHÁT HÀNH (ISSUED BY)
V. KHU CÔNG NGHIỆP
IDICO

ARCH HÀ HUY THANH
(CHỦ TRÍ TK (PRESISE BY))

ENG ĐOÀN DẮC HIỆU

THIẾT KẾ (DESIGN BY)

ARCH TRẦN NGỌC TÂN

KIỂM TRA (CHECKED BY)

ENG NGUYỄN THANH THÁI

**BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM**

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

Số: 619/TCT-ĐT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 10 năm 2015

V/v đầu tư Khu công nghiệp Kim Hoa-Giai đoạn II

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội;
- Ban quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội.

Sao:
KĐ: UBND
- M, T
- UBND
- UBND
- UBND

Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam (IDICO) trân trọng cảm ơn sự quan tâm, giúp đỡ của Quý Cơ quan trong thời gian qua.

Thực hiện nội dung Văn bản số 999/BQL-ĐT ngày 15/9/2015 của Ban quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội, Tổng công ty IDICO xin báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Kim Hoa - Giai đoạn II như sau:

**GIÁM ĐỐC
TRINH HÙNG LÂM**

1. Về thủ tục pháp lý:

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Kim Hoa - Giai đoạn II thuộc phường Phúc Thắng, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và xã Kim Hoa, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội đã được: UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt thỏa thuận địa điểm tại Quyết định số 1409/QĐ-UBND ngày 18/5/2007; điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 tại Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 10/01/2008; Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 2470/QĐ-UBND ngày 16/7/2008 và Tổng công ty IDICO phê duyệt Dự án đầu tư tại Quyết định số 80/QĐ-TCT ngày 09/6/2008.

2. Tình hình triển khai thực hiện:

- Tổng công ty IDICO được giao làm chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Kim Hoa với diện tích 240ha. Được sự giúp đỡ của cơ quan các cấp có thẩm quyền, IDICO đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Kim Hoa - Giai đoạn I với diện tích 50ha và cho thuê lại 100% đất công nghiệp.

- Ngày 05/5/2008, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 490/QĐ-TTg. Theo đó, một phần đất thuộc huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc được sát nhập về Hà Nội. Vì vậy, phần mở rộng Khu công nghiệp Kim Hoa (giai đoạn II) với diện tích 55,52ha thuộc hai địa bàn và chịu sự quản lý của hai địa phương khác nhau, trong đó địa phận Thủ đô Hà Nội là 45,52ha và tỉnh Vĩnh Phúc là 10ha. Do đó, Tổng công ty IDICO đã có Văn bản số 1082/TCT-ĐT ngày 10/11/2009 kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xin Cơ chế quản lý nhà nước đối với Dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Kim Hoa. Về vấn đề này, Văn phòng Chính phủ đã có Văn bản số 8154/VPCP-KTN ngày 16/11/2009 và Bộ Kế hoạch và đầu tư đã có Văn bản số 948/BKH-QLKKT ngày 10/02/2010 nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết dứt điểm (xin gửi kèm văn bản).

2.1. Khái toán chi phí đầu tư:

Do Dự án đầu tư được phê duyệt từ năm 2008 nên đến nay không còn phù hợp, IDICO xin khái toán chi phí đầu tư đối với phần diện tích thuộc địa phận Hà Nội là 45,52ha như sau:

STT	Nội dung chi phí	Thành tiền(Đồng)	Ghi chú
1	Chi phí BTGPMB	378.082.890.000	Diện tích: 45,52ha
	Đền bù đất, hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề	368.712.000.000	Đơn giá: 810.000 đ/m ² đất trồng lúa, chưa áp dụng đất trồng cây lâu năm. (QĐ số 23/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND TP Hà Nội)
	Hỗ trợ ổn định đời sống	1.957.500.000	Dự kiến 500 hộ thu hồi, bình quân: 3.915.000 đ/hộ
	CP Hội đồng BT	7.413.390.000	Tỷ lệ 2% của Chi phí
2	Chi phí xây dựng	171.789.265.071	
	San lấp	64.360.205.000	Đơn giá: 130.000 đ/m ³ theo TB liên sở số 2235 ngày 31/7/2015, KL dự kiến 500.500 m ³ ; cao 1,1m theo GĐ1; độ chặt K85.
	HT đường giao thông	67.358.748.353	Chiều dài dự kiến 4,3 km theo bản vẽ QH; suất đầu tư: 15,6 tỷ/km
	Hệ thống cấp nước	8.286.809.481	Chọn ống cấp chính là ống HDPE D200 chạy dọc 2 bên đường
	Hệ thống cấp điện	4.672.134.545	Tính cho cột thép mạ kẽm và đường dây điện chạy dọc hai bên đường
	HT thoát nước mưa	16.279.842.398	Tạm tính cống D600, D800 chạy dọc vỉa hè
	HT thoát nước thải	7.618.525.294	Tạm tính cống tròn D300 chạy dọc vỉa hè
	Trồng cây xanh	1.713.000.000	Trồng cây xanh 02 bên vỉa hè đường giao thông
	Nhà điều hành	1.500.000.000	
3	Các dự án thứ cấp	26.590.133.480	
	NM xử lý nước thải	4.600.000.000	Công suất: 500 m ³ / ngày đêm
	NM cấp nước	16.100.000.000	Công suất: 3.500m ³ /ngày đêm, địa bàn không có nước ngầm, chi phí có thể cao hơn do phải dẫn nước từ NM nước Quang Minh hoặc thị trấn Xuân Hòa
	Hệ thống điện trung thế	5.890.133.480	
4	Chi phí lãi vay	80.000.000.000	Vay 70% chi phí, giải ngân đều trong 3 năm, năm thứ 4 bắt đầu trả nợ gốc
5	Chi phí quản lý dự án trong thời gian XD CB	2.882.311.443	Tạm tính 0,5 % chi phí đầu tư
	Tổng cộng (Đồng)	659.344.599.994	

2.2. Kế hoạch cho thuê đất giai đoạn II và doanh thu dự kiến:

- Diện tích có khả năng cho thuê ($65\% \times 45,52\text{ha}$): 29,59ha
- Đơn giá cho thuê được tạm xác định bằng với đơn giá cho thuê lại đất tại KCN Quang Minh trên cùng địa bàn là: 80-100USD/m² cho đời dự án.
- Doanh thu dự kiến: (Tỷ giá tạm tính: 1USD = 22.000đồng)
 - + Đơn giá 80USD/m²: $295.900\text{m}^2 \times 80\text{USD} = 23.672.000\text{USD}$, tương đương 520.784.000.000 đồng;
 - + Đơn giá 100USD/m²: $295.900\text{m}^2 \times 100\text{USD} = 29.590.000\text{USD}$, tương đương 650.980.000.000đồng.

* Ghi chú: Dự án thực hiện từ năm 1998 đến nay, thời gian còn lại của dự án là 32 năm, đơn giá trên tạm thời được xác định trong trường hợp kéo dài được thời gian hoạt động của giai đoạn II lên 50 năm.

Đ/giá cho thuê đất	Doanh thu (Đồng)	Chi phí (Đồng)	Lợi nhuận(Đồng)
80USD	520.784.000.000	659.344.599.994	-138.560.599.994
100USD	650.980.000.000	659.344.599.994	-8.364.599.994

3. Nhận xét, kiến nghị:

- Dự án đầu tư đã được phê duyệt từ năm 2008, đến nay đối với phần diện tích mở rộng của Khu công nghiệp Kim Hoa (giai đoạn II) do diện tích nhỏ, chi phí cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tăng lên nên không đảm bảo hiệu quả kinh tế xã hội.

- Do thay đổi về ranh giới hành chính nên Dự án Khu công nghiệp Kim Hoa - Giai đoạn II sẽ do hai địa phương quản lý nên IDICO đã gặp vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện thủ tục đầu tư. Vì vậy, đến nay Dự án Khu công nghiệp Kim Hoa - Giai đoạn II vẫn không thể triển khai theo tiến độ đề ra.

Với những lý do nêu trên, IDICO kính đề nghị UBND Thành phố Hà Nội và Ban quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội xem xét, chấp thuận không triển khai thực hiện Giai đoạn II Dự án Khu công nghiệp Kim Hoa.

Rất mong nhận được sự quan tâm giúp đỡ của Quý Cơ quan.

Trân trọng.

Nơi nhận: NQU

- Như trên;
- UBND huyện Mê Linh;
- HĐTV (b/c);
- TGD (b/c);
- P.TGD liên quan;
- IDICO-URBIZ;
- Lưu: VP, ĐT.



Nguyễn Văn Châu

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC

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

Số: 20 /QĐ-UBND

Vinh Phúc, ngày 04 tháng 01 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Kim Hoa Vinh Phúc tại phường Phúc Thắng, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vinh Phúc đã được Chủ tịch UBND tỉnh Vinh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 2470/QĐ-CT ngày 16/7/2008.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá tác động môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 28/5/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Quyết định số 2470/QĐ-CT ngày 16/7/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Vinh Phúc về việc phê duyệt nội dung Báo cáo Đánh giá tác động môi trường Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Kim Hoa Vinh Phúc của Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 641/TTr-STNMT ngày 18/12/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Kim Hoa Vinh Phúc tại phường Phúc Thắng, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vinh Phúc của Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO, với những nội dung cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh việc xây dựng các hạng mục, công trình bảo vệ môi trường

a) **Lý do điều chỉnh:** Để đảm bảo phù hợp với thực tế, do Khu công nghiệp Kim Hoa chỉ có một Nhà đầu tư đã thuê toàn bộ diện tích đất công nghiệp là Công ty HONDA Việt Nam và Công ty HONDA Việt Nam (là nhà đầu tư thứ cấp) đã cam kết thực hiện đầy đủ các công trình BVMT và giám sát định kỳ theo đúng quy định của pháp luật (theo Hợp đồng số 280/CT-ĐT ngày

21/3/2007 và Hợp đồng số 15/CT-ĐT ngày 31/01/2008). Công ty HONDA Việt Nam đã thực hiện những nội dung này và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận tại Văn bản số 1154/GXN-STNMT ngày 23/9/2013; Văn bản số 1570/GXN-STNMT ngày 16/12/2013; Văn bản số 2122/GXN-STNMT ngày 15/9/2017.

b) Nội dung điều chỉnh: Chấp thuận cho Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO không phải xây dựng một số hạng mục sau:

- Hệ thống thu gom rác thải sinh hoạt có phân loại;
- Hệ thống thu gom CTR là các sản phẩm hỏng, phế liệu, lưu trữ và có quy trình tái chế, tái sử dụng và xử lý;
- Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt và bùn thải;
- Hệ thống phòng chống cháy, nổ, hệ thống chống sét;
- Hệ thống quan trắc và giám sát môi trường tự động.

2. Điều chỉnh chương trình quản lý, giám sát môi trường

a) Lý do điều chỉnh: Để đảm bảo phù hợp với thực tế của KCN Kim Hoa, do khu công nghiệp này chỉ có một Nhà đầu tư đã thuê toàn bộ diện tích đất công nghiệp là Công ty HONDA Việt Nam và Công ty HONDA Việt Nam (là nhà đầu tư thứ cấp).

b) Nội dung điều chỉnh: Chấp thuận cho Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO chỉ thực hiện giám sát như sau:

- Môi trường không khí:
 - + Vị trí giám sát: 01 mẫu không khí tại khu vực đường nội bộ KCN (đường số 6).
 - + Thông số giám sát: Tổng bụi lơ lửng, SO_2 , NO_2 , CO.
 - + Tần suất giám sát: 01 lần/06 tháng.
 - + Quy chuẩn áp dụng: QCVN 05:2013/BTNMT.
- Môi trường nước mặt:
 - + Vị trí giám sát: 01 mẫu nước mặt tại vị trí thoát nước mưa (giáp đường số 6).
 - + Thông số giám sát: pH, BOD_5 , COD, DO, TSS, NH_4^+ , NO_3^- , Cl^- , PO_4^{3-} , Coliform.
 - + Tần suất giám sát: 01 lần/06 tháng.
 - + Quy chuẩn áp dụng: QCVN 08-MT:2015/BTNMT, cột B1'.
- Môi trường đất:
 - + Vị trí giám sát: 01 mẫu đất tại khu vực trồng cây xanh.
 - + Thông số giám sát: As, Cd, Pb, Cr, Cu, Zn.
 - + Tần suất giám sát: 01 lần/06 tháng.
 - + Quy chuẩn áp dụng: QCVN 03-MT:2015/BTNMT – Nhóm đất công nghiệp.

3. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 2470/QĐ-CT ngày 16/7/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

Điều 2. Yêu cầu Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO thực hiện việc giám sát môi trường và chế độ báo cáo theo đúng quy định.

Điều 3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành. Quyết định này là bộ phận không tách rời của Quyết định số 2470/QĐ-CT ngày 16/7/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Công Thương, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Khoa học và Công nghệ, Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Phúc Yên; Chủ tịch UBND phường Phúc Thắng; Giám đốc Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- CPCT, CPVP;
- Như Điều 4;
- CV: NN1,2, CN1,2,3,4;
- Lưu: VT, NN5;
- (H- 28 b) ✓

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Vũ Chí Giang



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC

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

Số: 2470/QĐ-CT

Vĩnh Yên, ngày 16 tháng 7 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

C. TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ & KCN IDICO

CÔNG VĂN BẢN

Số 317. Ngày 04 tháng 8 năm 2008

V/việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Kim Hoa Vĩnh Phúc

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26-11-2003;

Căn cứ Luật bảo vệ môi trường ngày 29-11-2005;

Căn cứ Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09-8-2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ nghị định số 21/2008 Nghị định Chính phủ ngày 28/2/2008 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 80/2006/NĐ-CP ngày 09-8-2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Luật bảo vệ môi trường

Căn cứ Thông tư số 08/TT- BTNMT ngày 08/9/2006 của Bộ Tài nguyên & Môi trường, hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên & Môi trường tại Tờ trình số 488/TT-HĐTĐ ngày 14-7-2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) - Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Kim Hoa Vĩnh Phúc của Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO thuộc địa bàn xã Kim Hoa huyện Mê Linh và phường Phúc Thắng thị xã Phúc Yên tỉnh Vĩnh Phúc.

(Có nội dung báo cáo ĐTM chi tiết kèm theo quyết định này).

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Kim Hoa Vĩnh Phúc của Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO là cơ sở để cơ quan quản lý Nhà nước về bảo vệ môi trường kiểm tra, giám sát công tác bảo vệ môi trường của đơn vị trong quá trình xây dựng và hoạt động sản xuất sau này.

2. Giám đốc Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO chịu trách nhiệm:

- Thực hiện đúng, đầy đủ các biện pháp bảo vệ môi trường đã trình bày trong nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại điều 1.

- Tổ chức thực hiện kiểm soát ô nhiễm môi trường, số liệu kiểm soát phải được cập nhật thường xuyên, lưu trữ và định kỳ báo cáo về Sở Tài nguyên & Môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường .

- Mọi thay đổi so với nội dung đã phê duyệt tại quyết định này phải được Sở Tài nguyên & Môi trường cùng các cơ quan chức năng của tỉnh cho phép trước khi tổ chức thực hiện.

.3. Giao cho Sở Tài nguyên & Môi trường, phối hợp với các Ngành liên quan tổ chức chỉ đạo, hướng dẫn và kiểm tra giám sát và đôn đốc thực hiện quyết định này. Đồng thời chịu tác nhiệm trước UBND tỉnh nếu để xảy ra tình trạng ô nhiễm và sự cố môi trường.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND Tỉnh, Giám đốc các Sở: TN&MT, Xây dựng, Công thương, Y tế, Khoa học & Công nghệ, Chủ tịch UBND Mê Linh, UBND thị xã Phúc Yên, UBND xã Kim Hoa, UBND phường Phúc Thắng; của Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO, các Thành viên Hội đồng thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tỉnh, Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- CPCT, CPVP;
- Như điều 3;
- CV: NN1, NN2;.
- Lưu VT(K- 20b)



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phùng Quang Hùng