

**HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 13 /2025/HĐTĐ

Khánh Hòa, ngày 02 tháng 9 năm 2025

**HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT**

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cho Công ty Cổ phần Vega City thuê đất bổ sung để thực hiện dự án Champarama Resort & Spa;

Căn cứ Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cho Công ty Cổ phần Vega City thuê đất phần còn lại của Khu B để thực hiện dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 570/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với một phần diện tích thuộc Khu B Dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 910/QĐ-UBND do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 12 tháng 03 năm 2020 điều chỉnh lần thứ nhất ngày 11 tháng 10 năm 2023, điều chỉnh lần thứ hai ngày 08 tháng 4 năm 2025;

Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 2200002320 do Sở Tài chính chứng nhận lần đầu ngày 08 tháng 05 năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1445/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định thuê đất theo Quyết định chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Dự án Vega City cho Công ty Cổ phần Vega City làm chủ đầu tư tại phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 708/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với dự án Champarama Resort & Spa, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 29 tháng 08 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất để tính chênh lệch tiền thuê đất khi nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đối với dự án Champarama Resort & Spa, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 932/QĐ-UBND ngày 29 tháng 08 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất khi nhà nước điều chỉnh thời hạn sử dụng đất dự án Vega City, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;



Hôm nay, ngày 03 tháng 9 năm 2025 tại Sở Nông nghiệp và Môi trường, chúng tôi gồm:

**I. BÊN CHO THUÊ ĐẤT: Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa**

- Do ông: Nguyễn Duy Quang;
- Chức vụ: Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường làm đại diện.

**II. BÊN THUÊ ĐẤT: Công ty cổ phần Vega City**

- Địa chỉ trụ sở chính: Khu vực Bãi Tiên, khóm Đường Đệ, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Do ông: Nguyễn Thế Vinh;
- Chức vụ: Tổng giám đốc làm đại diện
- Số tài khoản: 050129911333 – tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín (Sacombank) – Chi nhánh Khánh Hòa.

**III. HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT VỚI CÁC ĐIỀU, KHOẢN SAU ĐÂY:**

**Điều 1.** Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê thửa đất/khu đất như sau:

1. Diện tích thửa đất/khu đất: 281.948,4 m<sup>2</sup> (Hai trăm tám mươi một nghìn, chín trăm bốn mươi tám phẩy bốn mét vuông).

Tại phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

2. Vị trí, ranh giới thửa đất được thể hiện như sau:

- Đối với phần diện tích 7.123,9 m<sup>2</sup> theo Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 10/8/2021 nằm trong khu vực giới hạn bởi các điểm M1 đến M11, B25c, M12 đến M26, B18 đến B21- được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 47-2021, tỷ lệ 1/2000 được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 22 tháng 4 năm 2021.

- Đối với phần diện tích 274.824,5 m<sup>2</sup> theo Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 được xác định là phần diện tích thuê đất bổ sung (274.824,5 m<sup>2</sup>) tại Mảnh trích đo địa chính số 53-2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa lập ngày 24 tháng 11 năm 2023.

3. Thời hạn thuê đất: Đến ngày 10 tháng 8 năm 2071.

4. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.

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

1. Giá đất tính tiền thuê đất:

- Theo thông báo số 26/TB-KHH ngày 08/07/2025 của Thuế tỉnh Khánh Hòa thông báo về đơn giá thuê đất hàng năm (Từ ngày 10/8/2021 đến ngày 26/02/2025) theo Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa là: 49.920 đồng/m<sup>2</sup>/năm (bốn mươi chín nghìn chín trăm hai mươi đồng một mét vuông/ năm).

- Theo Quyết định số 708/QĐ-UBND ngày 14/08/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với Dự án Champarama Resort & Spa, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa:

+ Giá đất cụ thể (đất thương mại dịch vụ) đối với phần diện tích 274.824,50 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đất 38,58 năm (từ ngày 15/10/2024 đến ngày 16/4/2063) theo Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa: 2.338.640 đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Hai triệu ba trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm bốn mươi đồng một mét vuông);

+ Giá đất cụ thể (đất thương mại dịch vụ) đối với phần diện tích 7.123,90 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đất 38,17 năm (từ ngày 27/02/2025 đến ngày 16/4/2063) theo Quyết định số 570/QĐ-UBND ngày 27/02/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa: 3.164.627 đồng/m<sup>2</sup>. (Bằng chữ: Ba triệu một trăm sáu mươi bốn nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng một mét vuông)

- Theo Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa Về việc phê duyệt giá đất để tính chênh lệch về tiền thuê đất khi nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đối với dự án Champarama Resort & Spa, thuộc phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

+ Giá đất cụ thể (đất thương mại dịch vụ) xác định theo quy hoạch chi tiết phê duyệt tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 07/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại thời điểm ngày 18/3/2025: 3.309.812 đồng/m<sup>2</sup>; (Bằng chữ: Ba triệu ba trăm lẻ chín nghìn tám trăm mười hai đồng một mét vuông).

+ Giá đất cụ thể (đất thương mại dịch vụ) xác định theo quy hoạch chi tiết phê duyệt tại Quyết định số 131/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang tại thời điểm ngày 18/3/2025: 3.449.993 đồng/m<sup>2</sup>; (Bằng chữ: Ba triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm chín mươi ba đồng một mét vuông);

- Theo Quyết định số 932/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất khi nhà nước điều chỉnh thời hạn sử dụng đất dự án Vega City, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Giá đất cụ thể (đất thương mại dịch vụ) trước khi điều chỉnh quyết định cho thuê đất tại thời điểm ngày 30/5/2025: 3.336.567 đồng/m<sup>2</sup>; (Bằng chữ: Ba triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm sáu mươi bảy đồng một mét vuông).

- Giá đất cụ thể (đất thương mại dịch vụ) sau khi điều chỉnh quyết định cho thuê đất tại thời điểm ngày 30/5/2025: 3.727.185 đồng/m<sup>2</sup>. (Bằng chữ: Ba triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn một trăm tám mươi lăm đồng một mét vuông).

## 2. Tiền thuê đất được tính từ ngày:

- Đối với phần diện tích 7.123,90 m<sup>2</sup> theo các Quyết định:

+ Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cho Công ty Cổ phần Vega City thuê đất bổ sung để thực hiện dự án Champarama Resort & Spa: Từ ngày 10/8/2021 đến ngày 16/4/2063.

+ Quyết định 570/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với một phần diện tích thuộc Khu B Dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang: Từ ngày 27/2/2025 đến ngày 16/4/2063.

+ Quyết định số 1445/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định thuê đất theo Quyết định chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Dự án Vega City cho Công ty Cổ phần Vega City làm chủ đầu tư tại phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang: Từ ngày 30/05/2025 đến ngày 10/8/2071.

- Đối với phần diện tích 274.824,50 m<sup>2</sup> theo các Quyết định:

+ Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cho Công ty Cổ phần Vega City thuê đất phần còn lại của Khu B để thực hiện dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang: Từ ngày 15/10/2024 đến ngày 16/4/2063.

+ Quyết định số 1445/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định thuê đất theo Quyết định chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Dự án Vega City cho Công ty Cổ phần Vega City làm chủ đầu tư tại phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang: Từ ngày 30/05/2025 đến ngày 10/8/2071.

3. Phương thức nộp tiền thuê đất:

- Đối với phần diện tích 7.123,90 m<sup>2</sup>:

+ Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm theo Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

+ Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định 570/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025 và Quyết định số 1445/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

- Đối với phần diện tích 274.824,50 m<sup>2</sup>:

Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 và Quyết định số 1445/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

4. Nơi nộp tiền thuê đất: Kho bạc Nhà nước khu vực XIV.

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

**Điều 3.** Việc sử dụng đất trên thửa đất/khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này, theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 910/QĐ-UBND do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 12 tháng 03 năm 2020 điều chỉnh lần thứ nhất ngày 11 tháng 10 năm 2023, điều chỉnh lần thứ hai ngày 08 tháng 4 năm 2025 và Giấy chứng nhận đầu tư số 2200002320 chứng nhận lần đầu ngày 08/5/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa.

**Điều 4.** Quyền và nghĩa vụ của các bên

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

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

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

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

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

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;
2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;
3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể theo quy định của pháp luật;
4. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

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

**Điều 8.** Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế, kho bạc nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

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

**BÊN THUÊ ĐẤT**

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Nguyễn Chế Vinh*

**BÊN CHO THUÊ ĐẤT**

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

**GIÁM ĐỐC**



*Nguyễn Duy Quang*

