
THỎA THUẬN NGUYÊN TẮC

**Liên quan đến Dự án Trường Đại học Mỹ - Thái Bình Dương
(American Pacific University) tại quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng**

Giữa

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Và

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN GIÁO DỤC APU

Thành phố Đà Nẵng, ngày 26 tháng 02 năm 2010

THỎA THUẬN NGUYÊN TẮC

Thỏa thuận nguyên tắc (“Thỏa thuận”) này được lập ngày 26 / 02/2010 giữa các bên sau đây:

(I) ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Địa chỉ: 42 Bạch Đằng, quận Hải Châu.

Điện thoại: 0511.821293

Fax: 0511.825321

Đại diện: Ông Trần Văn Minh, Chủ tịch

(Sau đây gọi tắt là “Bên A”)

Và

(II) CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN GIÁO DỤC APU

Địa chỉ: 286 Lãnh Binh Thăng, phường 11, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 84 - (08) 39624879

Fax: 84 - (08) 39624899

Đại diện: Bà Trần Nguyễn Thy Bình, Chủ tịch Hội đồng quản trị

(Sau đây gọi tắt là “Bên B”)

XÉT RẰNG:

- (i) Bên A đang có chủ trương mời gọi các nhà đầu tư có năng lực để tham gia phát triển dự án Trường Đại học Mỹ - Thái Bình Dương với quy mô khoảng **304.050m²** tọa lạc tại phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
- (ii) Bên B là một doanh nghiệp có năng lực tài chính vững mạnh, kinh nghiệm phát triển các dự án cùng chủng loại và mong muốn đầu tư vào dự án nêu trên.
- (iii) Căn cứ Công văn số 718/TTg-KGVX ngày 13 tháng 5 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Trường Đại học Mỹ - Thái Bình Dương tại thành phố Đà Nẵng;
- (iv) Căn cứ Quyết định số 6633/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2009 của UBND thành phố về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trường Đại học Mỹ - Thái Bình Dương;
- (v) Theo chủ trương của UBND thành phố tại Công văn số 8496/UBND-QLĐTTh ngày 26 tháng 12 năm 2009 về việc liên quan đến dự án Trường đại học Mỹ - Thái Bình Dương;
- (vi) Theo ý kiến kết luận của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch tại cuộc họp giao ban ngày 25/01/2010 (Tại mục 28 Thông báo số 26/TB-VP ngày 28/01/2010 của Văn phòng UBND thành phố);

(vii) Theo ý kiến kết luận của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch tại cuộc họp giao ban ngày 09/02/2010 (Tại mục 30 Thông báo số 47/TB-VP ngày 12/02/2010 của Văn phòng UBND thành phố);

Do vậy, Các Bên thống nhất ký kết Thỏa thuận này để quy định các điều kiện và nguyên tắc để hợp tác phát triển dự án do Bên A chủ trương mời gọi đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1. Định nghĩa

- 1.1 “**Khu đất**” là khu đất có diện tích khoảng **304.050m²** tọa lạc tại phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
- 1.2 “**Dự án**” là dự án Trường Đại học Mỹ - Thái Bình Dương do Bên B dự định đầu tư và được chấp thuận bởi Bên A tại khu đất.
- 1.3 “**Chủ Đầu tư**” là công ty do Bên B làm chủ sở hữu như quy định tại Điều 2.1.

Điều 2. Phạm vi hợp tác

- 2.1 Hai Bên nhất trí thỏa thuận hợp tác để phát triển dự án, theo đó, với sự hỗ trợ tối đa của Bên A, Bên B là chủ sở hữu để làm chủ đầu tư dự án (“**Chủ Đầu tư**”).
- 2.2 Bên A xúc tiến việc cho Bên B được thuê khu đất khoảng **304.050m²** trong thời hạn là 50 năm tính từ ngày Chủ Đầu tư ký hợp đồng thuê đất với cơ quan địa chính trực thuộc Bên A (“**Hợp đồng thuê đất**”).
- 2.3 Để tiến hành việc cho Bên B được thuê khu đất khoảng **304.050m²** như quy định tại Điều 2.2, Bên A sẽ tiến hành các công việc sau đây:
 - i. Tổ chức bồi thường thiệt hại để giải phóng mặt bằng toàn khu đất.
 - ii. Hỗ trợ và hướng dẫn Bên B trong việc trình hồ sơ xin thuê đất.

Điều 3. Chi phí và thanh toán

- 3.1 Để đáp lại việc Bên A cho Bên B thuê khu đất với giá **0,35 USD/m²/năm (không phải ba mươi lăm đô la Mỹ/m²/năm)** theo các điều kiện quy định tại Điều 2, Bên B có nghĩa vụ chi trả cho Bên A tiền thuê đất trong thời hạn 50 năm nộp ngân sách thành phố Đà Nẵng theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tổng giá trị tiền thuê đất phần diện tích đã nêu trên mà Bên B phải nộp ngân sách thành phố Đà Nẵng là **5.320.875 USD (Năm triệu, ba trăm hai mươi ngàn, tám trăm bảy mươi lăm đô la Mỹ)**.
- 3.2 Phần chi phí quy định tại Điều 3.1 được Bên B thanh toán cho Bên A theo tiến độ như sau:

- i. Đợt 1: Trả trước 10% tổng giá trị tiền thuê đất trong tháng 02/2010.
- ii. Đợt 2: **Trả 30%** tổng giá trị tiền thuê đất sau khi ký Hợp đồng thuê đất, cấp Giấy Chứng nhận đầu tư và cho phép hoạt động Trường Đại học Mỹ - Thái Bình Dương. Bên A phải nhanh chóng triển khai giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng dự án cho Bên B tương ứng với số tiền thuê đất mà Bên B nộp theo phân kỳ cho Bên A.
- iii. **Số tiền thuê đất còn lại** (60% tổng giá trị tiền thuê đất) Bên B trả cho Bên A trong thời gian 02 năm khi dự án Trường Đại học Mỹ - Thái Bình Dương đưa vào hoạt động .
- iv. Số tiền thuê đất Bên B nộp vào Ngân sách thành phố Đà Nẵng tại Tài khoản ngoại tệ: 004.1.37.001890.8 tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh thành phố Đà Nẵng. Đơn vị thụ hưởng: Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng.

Điều 4. Chỉ tiêu quy hoạch

Các Bên thống nhất các chỉ tiêu quy hoạch chung của dự án như sau:

- 4.1 Bên A có trách nhiệm giao các ngành chức năng của Thành phố hoàn tất các thủ tục cần thiết cụ thể: Hồ sơ phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết, bàn giao mốc giới, lập thủ tục thu hồi đất và giao đất...trong thời gian tối đa **09 tháng** kể từ ngày ký Hợp đồng thuê đất.
- 4.2 Tổng vốn đầu tư của dự án ước khoảng 21 triệu USD.

Điều 5. Triển khai đầu tư

- 5.1 **Đối với Bên A:** Bên A bàn giao mặt bằng khu đất cho Bên B thực hiện dự án trên nguyên tắc, phần diện tích bàn giao tương ứng với số tiền thuê đất mà Bên B nộp theo phân kỳ cho Bên A.
- 5.2 **Đối với Bên B:**
 - i. Trong thời hạn 06 tháng tính từ ngày nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư dự án, Bên B có nghĩa vụ triển khai dự án và khởi công xây dựng. Trường hợp Bên B không triển khai dự án và khởi công xây dựng đúng thời hạn nêu

trên. Bên B sẽ bị mất khoản tiền thuê đất trả trước được quy định tại Điều 3 khoản 3.2.i của Thỏa thuận này.

- ii. Trong thời hạn 24 - 36 (hai mươi bốn đến ba mươi sáu) tháng tính từ ngày Bên A bàn giao mặt bằng khu đất cho Bên B (khu đất đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng), Bên B. phải hoàn tất việc xây dựng và chính thức đưa dự án vào hoạt động.
- iii. Trường hợp Bên B nộp tiền thuê đất chậm trễ so với thời gian quy định thì chịu phạt 1%/tháng đối với thời gian chậm trễ trên tổng số tiền thuê đất của phân kỳ đó.

Điều 6. Hỗ trợ đầu tư

Để hỗ trợ nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho Bên B trong việc đầu tư vào Dự án, Bên A cam kết sẽ:

- 6.1 Dành cho Bên B mọi chính sách ưu đãi đầu tư ở mức tối đa mà pháp luật có quy định.
- 6.2 Đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chuẩn đến dự án (cấp điện, cấp nước, giao thông, viễn thông) trước thời hạn khởi công xây dựng công trình.
- 6.3 Chỉ đạo các sở, ban, ngành trực thuộc tạo mọi điều kiện tốt nhất cho Bên A để tiến hành các thủ tục pháp lý của dự án theo quy định.
- 6.4 Bên A sẽ hỗ trợ cho Bên B trong việc xin cấp Giấy Chứng nhận đầu tư.
- 6.5 Hết thời hạn thuê đất (50 năm), nếu Bên B chấp hành đúng chủ trương, chính sách pháp luật của Việt Nam và có nhu cầu tiếp tục được thuê đất thì Bên A sẽ xem xét tạo điều kiện ưu tiên cho Bên B được phép gia hạn thời hạn thuê đất thêm **50 năm**. Bên B được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng dự án **03 (ba)** năm được tính vào thời hạn thuê đất liên kế.

Điều 7. Nghĩa vụ của Bên B

- 7.1 Cam kết là một doanh nghiệp có đầy đủ khả năng tài chính để thực hiện dự án.
- 7.2 Chịu trách nhiệm về nguồn vốn đầu tư và hiệu quả của dự án.
- 7.3 Lập quy hoạch chi tiết xây dựng cho dự án.
- 7.4 Hoàn chỉnh các thủ tục hồ sơ cần thiết theo yêu cầu của các Bộ ngành Trung ương và các cơ quan chức năng của thành phố Đà Nẵng.

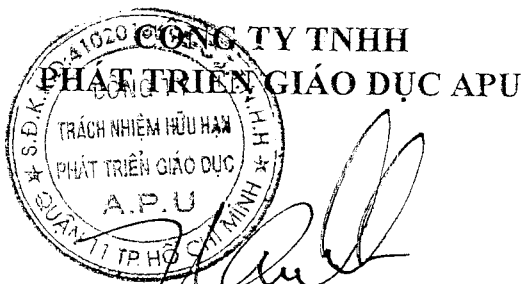
Điều 8. Hiệu lực của thỏa thuận

Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:

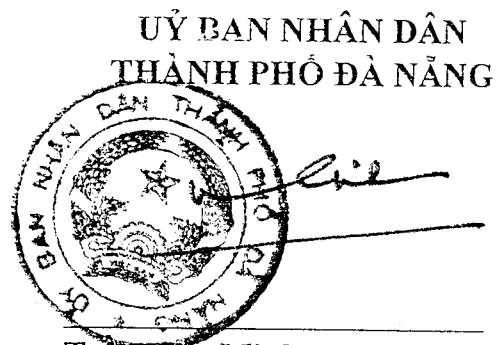
- 8.1 Các bên đồng ý chấm dứt Thỏa thuận bằng văn bản;
- 8.2 Thỏa thuận này được thay thế bằng một thỏa thuận khác giữa hai Bên;
- 8.3 Đến ngày 28 tháng 02 năm 2010 mà Bên B không thực hiện việc triển khai quy định tại Điều 3 khoản 3.2i của Thỏa thuận này thì Thỏa thuận nguyên tắc sẽ không còn hiệu lực.

Điều 9. Điều khoản chung

- 9.1 Thỏa thuận này thay thế Thỏa thuận nguyên tắc đã ký vào ngày 25 tháng 12 năm 2006.
- 9.2 Các Bên đồng ý rằng Thỏa thuận này là cơ sở để hai Bên triển khai dự án.
- 9.3 Mọi sửa đổi, bổ sung Thỏa thuận này đều phải lập thành văn bản được 2 Bên đồng ý.
- 9.4 Thỏa thuận này được lập thành sáu (06) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý ngang nhau, mỗi bên giữ ba (03) bản.



Trần Nguyễn Thy Bình
Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trần Văn Minh
Chủ tịch