

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GOLDEN GATE-  
CHI NHÁNH MIỀN BẮC**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẮC GIANG

**ĐẾN** Số:.....  
Ngày: 06/11/2025  
Chuyển:.....  
Số và ký hiệu HS:.....

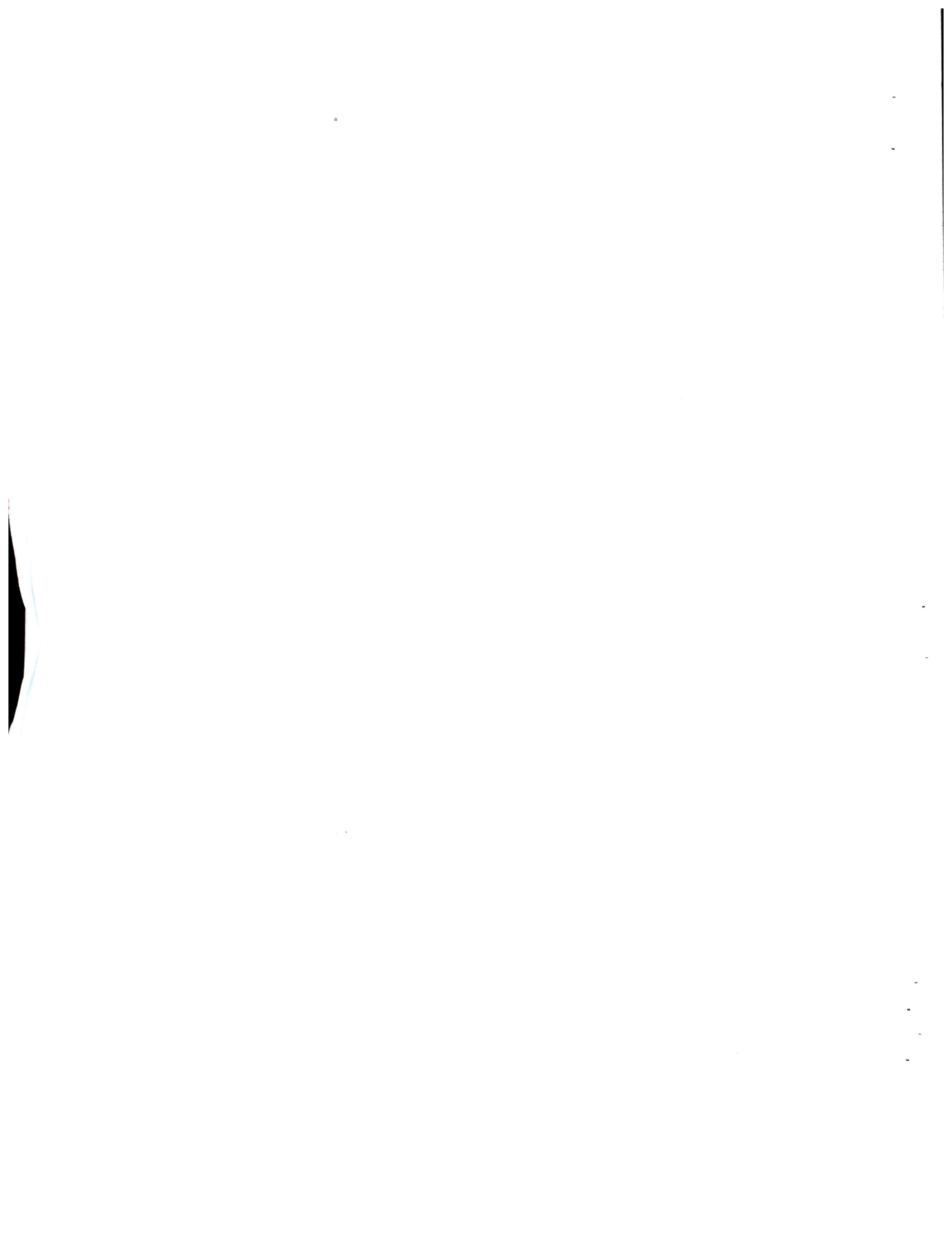
**ĐĂNG KÍ MÔI TRƯỜNG  
của dự án**

**ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH – CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN GOLDEN GATE CHI NHÁNH MIỀN  
BẮC- NHÀ HÀNG MANWAH NGUYỄN THỊ LƯU  
BẮC NINH**

Địa chỉ sau sáp nhập: Số 134-136 Nguyễn Thị Lưu, Phường Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh,  
Việt Nam

(Địa chỉ cũ: Số 134-136 Nguyễn Thị Lưu, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang,  
Việt Nam)

Hà Nội, Tháng 10 năm 2025



#### ***1.4. Người đại diện theo pháp luật:***

- Người đại diện theo pháp luật : Ông Đào Thế Vinh
- Chức vụ: Tổng Giám Đốc
- Sinh ngày: 14/09/1972                      Dân tộc: Kinh                      Quốc tịch: Việt Nam
- Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: Chứng minh nhân dân
- Số giấy chứng thực cá nhân 001072004045                      Ngày cấp: 14/06/2022
- Nơi cấp: Cục CS DKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: phòng 1602-17T5 ĐT Trung Hòa, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Chỗ ở hiện tại: Phòng 1602- 17T5 khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

#### ***1.5. Phương tiện liên lạc với chủ dự án:***

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GOLDEN GATE – CHI NHÁNH MIỀN BẮC.

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Toyota, 315 Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số điện thoại: 0243 222 3000

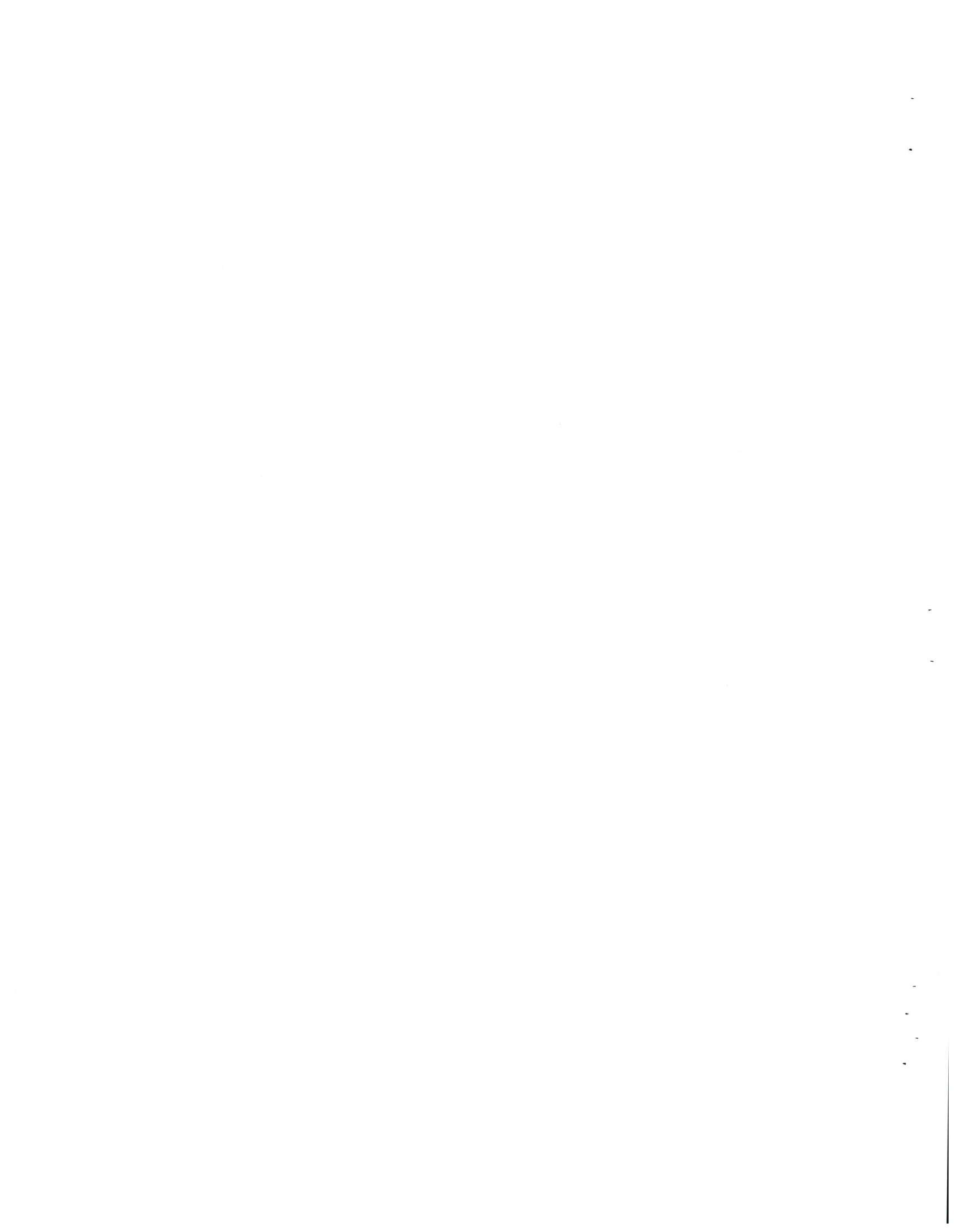
Fax:

## **II. Thông tin cơ bản về hoạt động sản xuất, kinh doanh**

### ***2.1. Địa điểm thực hiện dự án:***

Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Golden Gate – Chi Nhánh Miền Bắc – Địa điểm kinh doanh - Nhà hàng MANWAH NGUYỄN THỊ LƯU BẮC NINH - Địa chỉ sau sáp nhập: Số 134-136 Nguyễn Thị Lưu, Phường Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam (Địa chỉ cũ: Số 134-136 Nguyễn Thị Lưu, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang, Việt Nam) Hoạt động theo ủy quyền của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Golden Gate – Chi Nhánh Miền Bắc, GCN Đăng ký kinh doanh số 0102721191-068) có mã số địa điểm kinh doanh 00209 do Sở Tài Chính TP. Hà Nội cấp lần ba vào ngày 07 tháng 10 năm 2020.

Hợp đồng hợp thuê nhà và quyền sử dụng đất giữa CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CÔNG VÀNG (TP. HÀ NỘI) với Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt ngày 26/10/2022.



## 2.2 Nguồn vốn

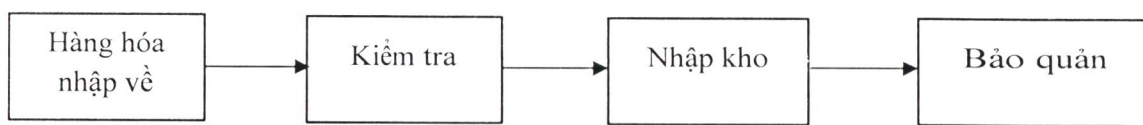
Tổng vốn đầu tư cho nhà hàng: 2.300.000.000 VNĐ, trong đó:

- Chi phí mua sắm máy móc, thiết bị, dụng cụ: 1.250.000.000 VNĐ
- Chi phí cải tạo, trang trí nội thất nhà hàng: 750.000.000 VNĐ.
- Vốn lưu động: 300.000.000 VNĐ.

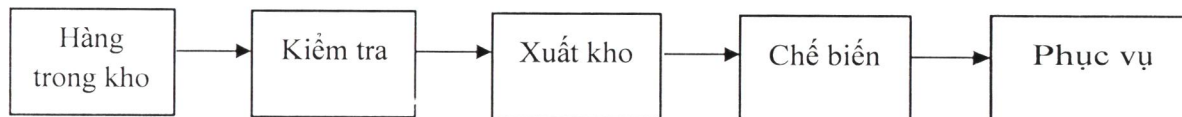
## 2.3. Loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ; sản phẩm và số lượng, nhu cầu nguyên liệu:

- Loại hình kinh doanh: Kinh doanh nhà hàng
- Nhà hàng hoạt động từ 10 giờ đến 23 giờ hàng ngày
- Quy trình nhập hàng – xuất hàng:

Hình 1: Quy trình nhập hàng



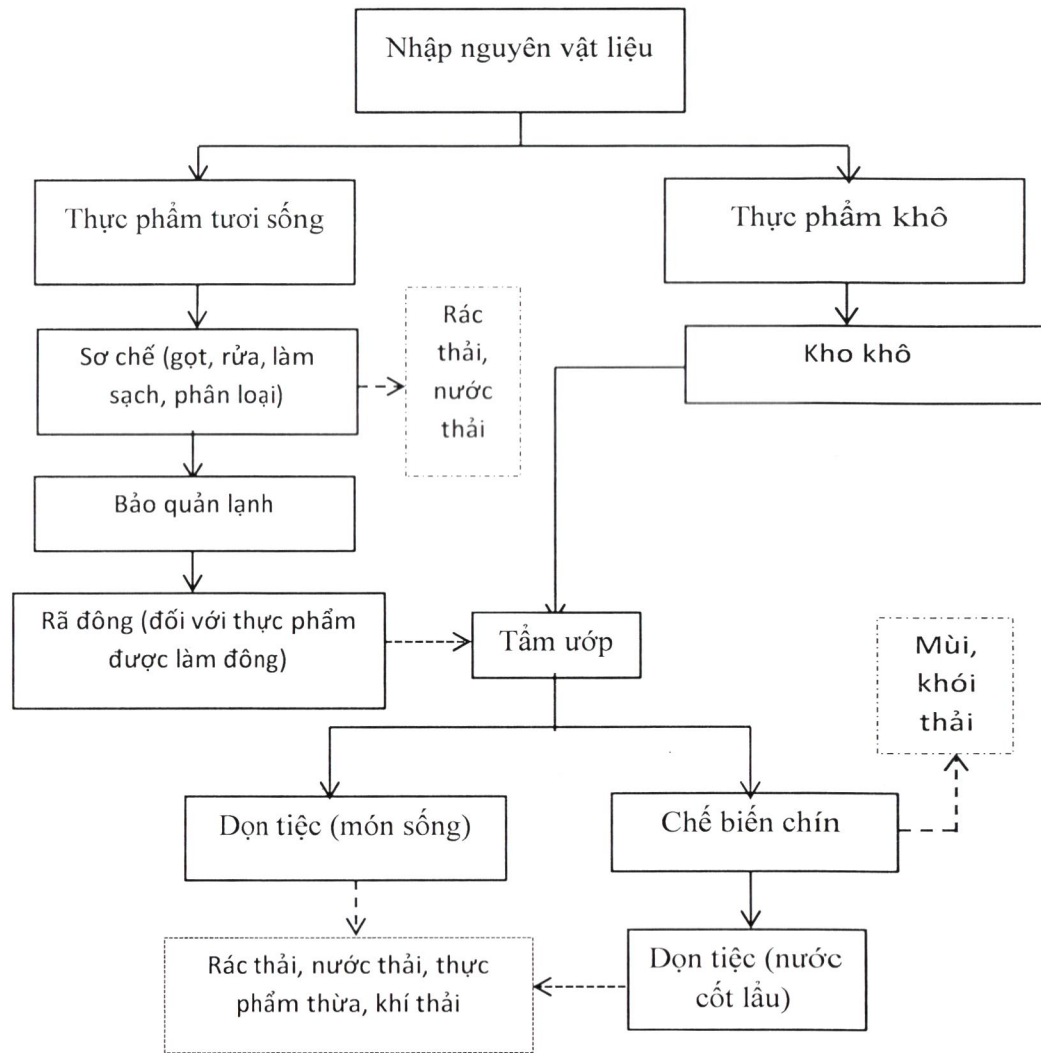
Hình 2: Quy trình xuất hàng



❖ **Quy trình chế biến:** Nhà hàng lựa chọn những nguồn nguyên liệu tốt bảo đảm chất lượng trên thị trường, từ những nhà cung cấp nguyên liệu có uy tín, có đầy đủ pháp nhân và giấy xác nhận đủ điều kiện hoạt động kinh doanh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sản phẩm có xuất xứ rõ ràng và đạt tiêu chuẩn vệ sinh an toàn thực phẩm. Các nguyên liệu sau khi được đưa về nhà hàng được sơ chế, bảo quản trong tủ mát, tủ đông và chế biến theo yêu cầu của khách hàng.







Hình 3: Quy trình chế biến thức ăn

**Chú thích:**

-----> **Chất thải phát sinh**

-----> **Đường đi thức ăn**

**Thuyết minh:** Nguyên liệu bao gồm thực phẩm tươi sống (thịt, hải sản, rau củ...) và thực phẩm khô các loại được kiểm tra trước khi nhập về. Thực phẩm khô được lưu trữ trong kho khô, thực phẩm tươi sống được gọt rửa, sơ chế và phân loại, sau đó được bảo quản lạnh. Thực phẩm tươi sống được rã đông và được tẩm ướp chung với thực phẩm khô, sau đó nhân viên nhà hàng sẽ dọn tiệc để phục vụ khách hàng.



Các loại chất thải phát sinh trong quá trình chế biến của nhà hàng: Trong quá trình sơ chế có phát sinh rác thải, nước thải. Trong quá trình khách hàng ăn uống có phát sinh khí thải, rác thải, nước thải và thực phẩm thừa.

#### 2.4. Diện tích mặt bằng cơ sở, kinh doanh, dịch vụ (m<sup>2</sup>)

- Quy mô: Tổng diện tích sử dụng của căn nhà sử dụng làm nhà hàng Manwah là 144 m<sup>2</sup>.

Trong đó kết cấu nhà gồm:

+ Tầng 1: Khu vực phục vụ khách hàng, khu vực rửa chén, vệ phục vụ khách

+ Tầng 2: Nhà bếp, khu vực phục vụ khách.

Hiện trạng: Nhà hàng đã đi vào hoạt động từ năm 2022, nay Nhà hàng bổ sung đăng kí môi trường cho Phường Bắc Giang theo luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 và nghị định 08/2022/NĐ-CP.

#### 2.5. Nhiên liệu sử dụng trong quá trình sản xuất (dầu, than, củi, gas, điện...)

##### a. Nhu cầu nguyên liệu:

Bảng 1: Nhu cầu sử dụng nguyên liệu

| STT | Tên nguyên liệu/ nhiên liệu        | Đơn vị (Kg/tháng) | Số lượng |
|-----|------------------------------------|-------------------|----------|
| 1   | Hải sản các loại (cá, mực, tôm...) | Kg                | 100      |
| 2   | Thịt gia súc, gia cầm các loại     | Kg                | 150      |
| 3   | Rau củ quả các loại                | Kg                | 200      |
| 4   | Bún                                | Kg                | 70       |
| 5   | Xương heo                          | Kg                | 0        |
| 6   | Trái cây                           | Kg                | 90       |
| 7   | Gia vị, nước chấm các loại         | Kg                | 40       |
| 8   | Dầu ăn                             | lít               | 75       |
| 9   | Thức uống các loại                 | lít               | 1000     |

##### b. Nhu cầu sử dụng nước:

Nhu cầu sử dụng nước trong 01 ngày:



Bảng 2: Nhu cầu sử dụng nước ước tính tối đa trong 01 ngày

| STT              | Mô tả  | Số lượng<br>(Người) | Định mức<br>(lít/ngày/người) | Nhu cầu sử dụng<br>(m <sup>3</sup> /ngày) |
|------------------|--|---------------------|------------------------------|---|
| 1                | Khách hàng   | 80                  | 30                           | 2,4                                       |
| 2                | Nhân viên  | 15                  | 60                           | 0,9                                       |
| 3                | Nước phục vụ nhà bếp                               |                     |                              | 0,5                                       |
| 4                | Vệ sinh mặt bằng                                   |                     |                              | 0,5                                       |
| 5                | Nước làm đá, phun<br>sương, giải nhiệt máy<br>lạnh |                     |                              | 0,5                                       |
| <b>Tổng cộng</b> |  |                     |                              | <b>4,8</b>                                |

- Nhà hàng cam kết không sử dụng nước ngầm (nước giếng khoan) đối với hoạt động kinh doanh, dịch vụ của nhà hàng.

Tính toán dựa vào TCVN 4513:88 - cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế và TCXDVN 33:2006 - cấp nước mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế và một số quy định khác có liên quan.

**c. Nhu cầu sử dụng điện:** Ước tính khoảng 3.000 KW/tháng.

- Nhà hàng không sử dụng máy phát điện dự phòng.

**d. Nhu cầu sử dụng gas:** Nhà hàng có sử dụng gas, ước tính khoảng 2kg/ngày.

**e. Nhu cầu sử dụng than:** Nhà hàng có sử dụng than, ước tính khoảng 20kg/ngày

**f. Dự tính lượng rác thải sinh hoạt:**

Lượng rác thải phát sinh được tính theo công thức sau:

$$Q = m \times D \text{ (kg/ngày)}$$

Trong đó:

m: số lượng người phát sinh thải m = 95 người (15 nhân viên, 80 khách)



D: Lượng rác thải phát sinh kg/người.ngày  $D = 0.98$  kg

(nguồn: Báo cáo quản lý chất thải rắn tại Việt Nam, Jica 3/2011, đô thị đặc biệt, Tp. Hồ Chí Minh)

Vậy tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh ước tính trong ngày:

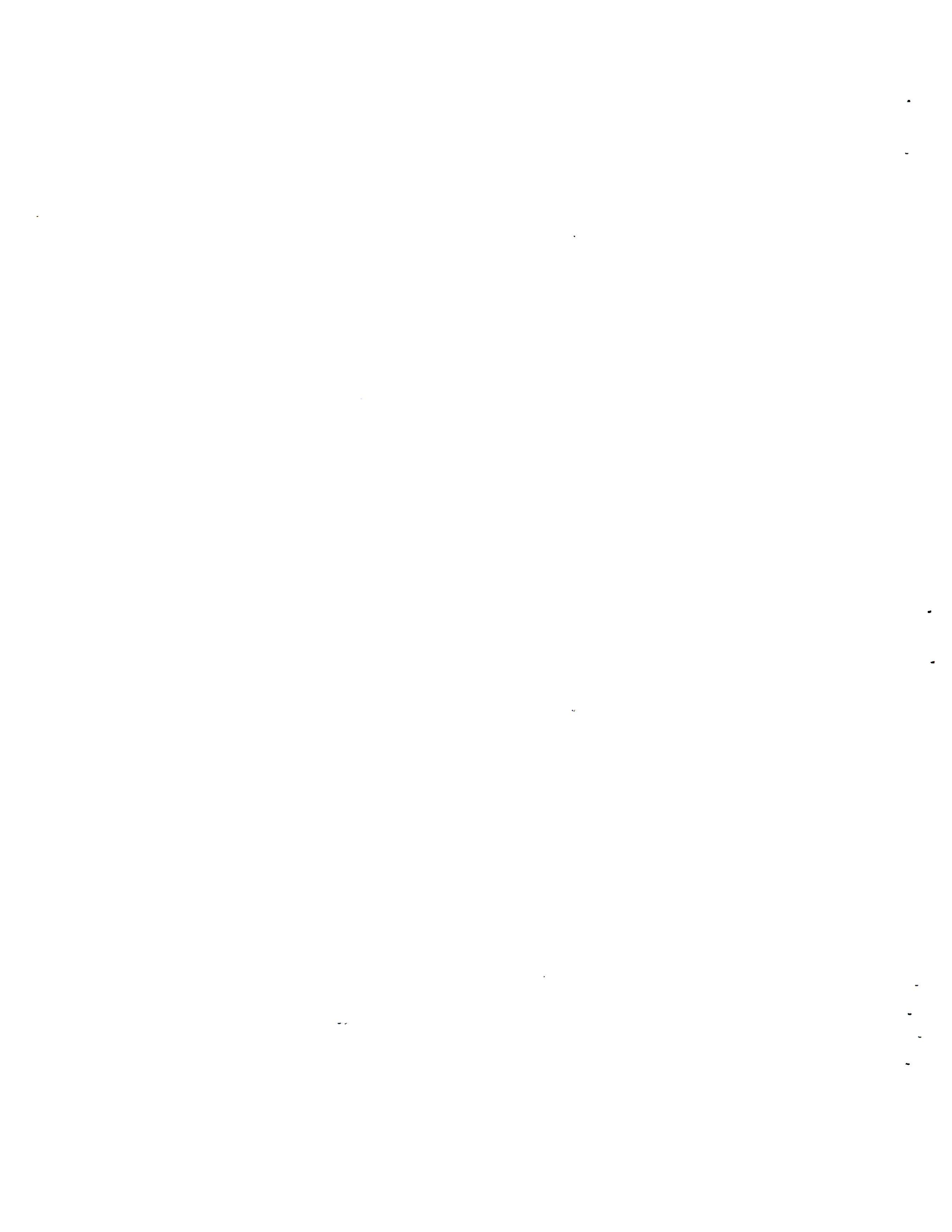
$$Q = 0.98 \times 95 = 93,1 \text{ kg/ngày}$$

17/12/2011



### III. Phương án thu gom, quản lý trong giai đoạn hoạt động

| Yếu tố gây tác động   | Tình trạng |       | Biện pháp giảm thiểu   | Tình trạng |       |
|---|------------|-------|--|------------|-------|
|   | Có         | Không |  | Có         | Không |
| Bụi và khí thải: Phát sinh từ hoạt động của nhà bếp trong quá trình chế biến thức ăn và tại khu vực ăn uống của khách, các phương tiện di chuyển bên ngoài. | x          |       | Lắp đặt hệ thống xử lý bụi và khí thải với ống khói.   | x          |       |
|   |            |       | Lắp đặt quạt thông gió với bộ lọc không khí ở cuối đường ống.  | x          |       |
|   |            |       | Có lắp hệ thống xử lý khí thải từ ống khói, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến hoạt động của đơn vị kinh doanh và hộ dân sống xung quanh.   | x          |       |
|   |            |       | Biện pháp khác: Khi thực khách nướng thức ăn, khói sẽ được chụp hút (có màng lọc) hút lên và được đưa ra ống khói chính qua đường ống dẫn khí, nhà hàng trang bị hệ thống dẫn khói: khí thải, khói thải → chụp hút → đường ống dẫn khí → ống khói chính, có màng lọc tại đầu vào và cuối đường ống chính.<br><br>Ống khói chính được đưa ra ngoài và trong ống khói được lắp đặt màng lọc, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến đơn vị kinh doanh xung quanh. | x          |       |
| Nước thải sinh hoạt, phát sinh từ:  | x          |       | Thu gom và tái sử dụng.  |            | x     |
|   |            |       | + Xử lý bằng bể mỡ đối với nước thải từ nhà bếp trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung: Nước thải từ các khu vực sơ chế → lọc rác tại các bồn → bộ lọc 3 ngăn  | x          |       |



|  |   |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|
| <p>- Hoạt động của nhân viên nhà hàng và thực khách.</p> <p>- Hoạt động của nhà bếp trong quá trình sơ chế, chế biến thực phẩm... và quá trình lau chùi bát đĩa, dọn dẹp nhà hàng.</p> |   |   | <p>→ Lọc inox 4 ngăn → hồ gas cuối → hệ thống thoát nước chung.</p> <p>+ Nước thải từ nhà vệ sinh qua bể tự hoại 3 ngăn, Sau đó 2 nguồn nước thải này được gộp chung qua bể lắng lọc 2 ngăn trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung.</p> <p>Biện pháp khác: Sử dụng nước tiết kiệm, hiệu quả. Chuyển các nguyên vật liệu về bếp trung tâm để chế biến, sau đó vận chuyển về cho nhà hàng. Nước thải từ nhà bếp phát sinh từ quá trình sơ chế thực phẩm, đi qua bể bẫy mỡ, phần dầu mỡ sẽ được nhân viên vớt và được để chung với rác thải sinh hoạt. Quá trình vớt mỡ được thực hiện vào buổi tối hàng ngày khi dọn dẹp nhà bếp. Trước đó phần rác đã được nhân viên phân loại nhằm không gây trở ngại trong quá trình thoát nước.</p> <p>Thực hiện báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kì hàng năm gửi về Ủy ban nhân dân Phường Hà Đông.</p> |   |   |
| Nước thải sản xuất.  |   | x |   |   |   |
| Nước thải từ hệ thống làm mát  | x |   | Thu gom và tái sử dụng.   |   | x |
|  |   |   | Giải nhiệt và thải ra môi trường  | x |   |
|  |   |   | Biện pháp khác: nước thải từ hệ thống làm mát sẽ được chảy vào hệ thống thoát nước chung của nhà hàng: lượng nước phát sinh này tương đối sạch và phát sinh rất ít  |   | x |

17/11/2021



|   |   |  |   |   |
|---|---|--|---|---|
| <p>Chất thải rắn: x</p> <p>- Phát sinh từ hoạt động sơ chế, chế biến thực phẩm của nhà bếp và nướng thức ăn</p> <p>- Phát sinh từ hoạt động của nhân viên và khách hàng.</p> <p>- Lượng rác thải phát sinh ước tính là: 95 x 0,98 kg/người = 93,1 kg/ngày</p> | x | <p>Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh chủ yếu trong quá trình chế biến và trên bàn ăn của thực khách... sẽ được thu gom, chứa trong các thùng nhựa có nắp đậy, được bố trí ở tầng trệt. Cơ sở có đề cập đến vấn đề phân loại rác tại nguồn và đã cho nhân viên phân loại rác trước khi bàn giao cho bên đơn vị thu gom xử lý.</p>   | x |   |
|   |   | <p>Biên pháp khác:</p> <p>Thu gom để tái chế hoặc tái sử dụng. Các vỏ lon, chai thủy tinh, bìa carton được nhân viên nhà hàng thu gom để bán cho cơ sở tái chế.</p>  |   | x |
|   |   | <p>Thuê đơn vị có chức năng để thu gom xử lý với tần suất 1 lần/1 ngày ngày đảm bảo chất thải rắn sinh hoạt được thu gom triệt để, sẽ bố trí nhân viên dọn dẹp thường xuyên.</p>   | x |   |
|   |   | <p>- Rác thải không tái chế như thực phẩm thừa, rác thải sinh hoạt của thực khách tại bàn ăn được nhân viên thu gom, rác thải này được đưa vào các thùng rác đặt tại phía sau nhà hàng.</p> <p>- Rác thải từ hoạt động của nhà bếp được thu gom và đưa vào thùng rác được đặt tại nhà bếp.</p> <p>- Nhà hàng bố trí thùng rác lớn có thể tích 240 lít được đặt phía sau, bên ngoài nhà hàng để lưu trữ rác thải lấy từ các thùng rác nhỏ trong nhà hàng.</p> | x |   |



|   |   |  |   |   |
|---|---|--|---|---|
| <p>- Chất thải nguy hại:</p> <p>Trong quá trình hoạt động của nhà hàng, sẽ phát sinh chất thải nguy hại như giẻ lau dính dầu mỡ, bóng đèn huỳnh quang, pin..</p>  | x | <p>- Chất thải nguy hại (bóng đèn huỳnh quang hỏng, pin thải) phát sinh trong quá trình hoạt động của nhà hàng sẽ được thu gom, phân loại riêng, cam kết không để chung với các chất thải rắn sinh hoạt. NCC sẽ mang về và xử lý</p>   | x |   |
|   |   | Biện pháp khác: ...  |   | x |
| <p>Mùi:</p> <p>- Phát sinh từ quá trình chế biến thức ăn của nhà hàng.</p> <p>- Phát sinh từ quá trình lưu trữ rác thải. Tuy nhiên, lượng phát sinh này không đáng kể, do lượng rác thải sinh hoạt hằng ngày sẽ được đơn vị có chức năng thu gom.</p> | x | <p>Lắp đặt quạt thông gió.</p> <p>Biện pháp khác: Bố trí nhiều cây xanh trong khuôn viên;</p> <p>- Đối với mùi phát sinh từ quá trình chế biến thức ăn ở bếp và khu vực thực khách thì nhà hàng đã có lắp hệ thống chụp hút khí thải tại (khu vực bếp), quạt thông gió khu vực phục vụ khách.</p> <p>- Đối với mùi phát sinh từ quá trình lưu trữ rác thải: Thực hiện thu gom triệt để, với tần suất 1 lần/ngày, thường xuyên lau chùi chỗ để thùng rác nên việc phát sinh mùi là không đáng kể.</p> | x |   |
| Tiếng ồn:   | x | - Định kỳ bảo dưỡng thiết bị. Cách âm để giảm tiếng ồn.  | x |   |



|   |   |          |          |
|---|---|----------|----------|
| <p>- Hoạt động của khách hàng và nhân viên trong quán;<br/> - Dàn nóng của máy lạnh;<br/> - Hoạt động vận chuyển của phương tiện giao thông và bốc dỡ hàng hóa.</p> | <p>- Hoạt động trong khuôn viên của nhà hàng;<br/> - Dàn nóng của máy lạnh được đặt bên ngoài phía sau nhà hàng, cách nhà dân từ 2,5 – 3m, vì vậy tiếng ồn gây ra không ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.</p>   | <p>x</p> |          |
|   | <p>Biện pháp khác:<br/> Hoạt động đúng giờ quy định của cơ quan nhà nước (từ 9h -22h) hàng ngày;<br/> Phòng lạnh có cửa cách ly;<br/> Thực hiện báo cáo công tác bảo vệ môi trường, gửi về Ủy ban nhân dân Phường Bắc Giang</p>   | <p>x</p> |          |
| <p>Nhiệt dư từ cục nóng của dàn máy lạnh và quá trình bốc hơi của nước lẩu</p>  | <p>- Lắp đặt quạt thông gió và ống hút khói.<br/> - Đối với nhiệt từ giàn giải nhiệt: Cục nóng của dàn máy lạnh được đặt phía ngoài tầng trệt, nhằm phát tán nhiệt ra môi trường bên ngoài, vì khoảng cách đến nhà dân bên cạnh là 2,5 - 3m nên đảm bảo không gây ảnh hưởng đến nhà dân và các đơn vị kinh doanh và nhà dân lân cận khác.</p> | <p>x</p> |          |
|   | <p>Biện pháp khác: Lắp đặt hệ thống cách nhiệt tại khu vực nhà bếp, đảm bảo không để nhiệt từ khu vực bếp ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.</p>   |          | <p>x</p> |
| <p>Nước mưa chảy tràn</p>   | <p>Nước mưa được thu gom theo các máng hứng, có hệ thống rãnh thu nước, hố ga</p>   | <p>x</p> |          |



|  |  |   |  |   |
|--|--|---|--|---|
|  |  | <p>thu gom, nước mưa chảy tràn trước khi thoát ra môi trường được tách riêng biệt với hệ thống thu gom nước thải.</p> <p>Tại miệng cống có trang bị song chắn rác và được nhân viên vớt rác thường xuyên.</p> |  |   |
|  |  | <p>Biện pháp khác: Thường xuyên nạo vét cặn, thông dòng chảy để nước mưa có thể tiêu thoát một cách triệt để không ứ đọng.</p> <p>Xây dựng thu gom riêng biệt so với nước thải.</p>                           |  | x |

#### IV. Cam kết

Chúng tôi cam kết thực hiện nghiêm chỉnh quy định về bảo vệ môi trường của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, tuân thủ các quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về môi trường và chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu vi phạm các quy định về bảo vệ môi trường.

Chúng tôi cam kết thực hiện đầy đủ các đăng kí môi trường được nêu trên đây.

Chúng tôi đảm bảo độ trung thực của các thông tin và nội dung điền trong đăng kí môi trường này.

#### ĐẠI DIỆN CƠ SỞ



*Mai Trọng Phi*  
**GIÁM ĐỐC ĐỐI NGOẠI**  
*Mai Trọng Phi*







**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH**

**Mã số địa điểm kinh doanh: 00209**

*Đăng ký lần đầu, ngày 14 tháng 12 năm 2022*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 3, ngày 07 tháng 10 năm 2025*

**1. Tên địa điểm kinh doanh:** CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GOLDEN GATE - CHI NHÁNH MIỀN BẮC - ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH - NHÀ HÀNG MANWAH NGUYỄN THỊ LƯU BẮC NINH

Tên địa điểm kinh doanh viết bằng tiếng nước ngoài:

Tên địa điểm kinh doanh viết tắt:

**2. Địa chỉ:**

*Số 134-136 Đường Nguyễn Thị Lưu, Phường Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam*

Điện thoại: 02473004000

Số Fax:

Thư điện tử:

Website:

**3. Thông tin về người đứng đầu**

Họ, chữ đệm và tên: ĐÀO THẾ VINH

Giới tính: *Nam*

Ngày, tháng, năm sinh: *14/09/1972*

Quốc tịch: *Việt Nam*

Số định danh cá nhân: 001072004045

Địa chỉ liên lạc: *Tầng 6, Tòa nhà Toyota, số 315 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

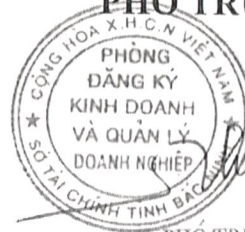
**4. Thông tin về doanh nghiệp/chi nhánh chủ quản:**

Tên doanh nghiệp/chi nhánh: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GOLDEN GATE - CHI NHÁNH MIỀN BẮC

Mã số doanh nghiệp/chi nhánh: 0102721191-068

Địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp/chi nhánh: *Tầng 6, tòa nhà Toyota, 315 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

*Phạm Thanh Thủy*





**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ HOẠT ĐỘNG  
CHI NHÁNH**

**Mã số chi nhánh: 0102721191-068**

*Đăng ký lần đầu, ngày 01 tháng 11 năm 2022*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 2, ngày 15 tháng 07 năm 2025*

**1. Tên chi nhánh:**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GOLDEN GATE – CHI NHÁNH MIỀN BẮC

Tên chi nhánh viết bằng tiếng nước ngoài: GOLDEN GATE GROUP JOINT  
STOCK COMPANY – NORTH BRANCH

Tên chi nhánh viết tắt:

**2. Địa chỉ:**

*Tầng 6, tòa nhà Toyota, 315 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà  
Nội, Việt Nam*

Điện thoại:

Số Fax:

Thư điện tử:

Website:

**3. Thông tin về người đứng đầu**

Họ, chữ đệm và tên: ĐÀO THẾ VINH

Giới tính: *Nam*

Ngày, tháng, năm sinh: *14/09/1972*

Quốc tịch: *Việt Nam*

Số định danh cá nhân: 001072004045

Địa chỉ liên lạc: *Tầng 6, Tòa nhà Toyota, 315 Trường Chinh, Phường Phương Liệt,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

**4. Hoạt động theo ủy quyền của doanh nghiệp**

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GOLDEN GATE

Mã số doanh nghiệp: 0102721191

Địa chỉ trụ sở chính: Số 60, phố Giang Văn Minh, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



*Trịnh Huy Tâm*





CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----\*\*\*-----

**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC THUÊ MẶT BẰNG**

(Số 26.10.22.../HĐDC/2022/GGG-NT-NTLBG)

Hôm nay, ngày 26 tháng 10 năm 2022, tại ....., chúng tôi gồm:

**BÊN NHẬN ĐẶT CỌC** (Bên A):

Bà : **NGUYỄN THỊ MINH NGUYỆT**

Sinh năm : 1976

CCCD số : 121176093 do CA Tỉnh Bắc Giang cấp ngày 18/3/2008

Nơi thường trú: P. Ngô Quyền, TP Bắc Giang, Bắc Giang

Điện thoại :

**BÊN ĐẶT CỌC** (Bên B):

**CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CÔNG VÀNG**

Địa chỉ : Số 60 phố Giang Văn Minh, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mã số thuế : 0102721191

Điện thoại : (04) 3222 3000

Đại diện : Ông **MAI TRỌNG PHÚ**

Chức vụ : Giám đốc đối ngoại

Số tài khoản : 116000183009

Tại ngân hàng : Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Đồng Đa

Giấy ủy quyền số : 179/2022/GUQ-GG ký ngày 01/01/2022

**Xét rằng:**

- Bên A là chủ sử dụng và chủ sở hữu hợp pháp của nhà ở và quyền sử dụng đất dưới đây:

GCNQSDĐ số **CI 387972** do UBND Thành phố Bắc Giang cấp ngày 04/10/2017 mang tên Bà **Nguyễn Thị Minh Nguyệt**, Sinh năm 1976; Số CMND: 121176093; Địa chỉ: Phường Ngô Quyền, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; cụ thể: Thửa đất số lô 08-L3, Theo quy hoạch phân lô, Số vào sổ cấp GCN: CH01738-QĐ1699/QĐ-UBND Q11-Q11 diện tích 72m<sup>2</sup>, địa chỉ: Khu dân cư đường Nguyễn Thị Lưu II, phường Ngô Quyền, Thành phố Bắc Giang; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

GCNQSDĐ số **CI 387860** do UBND Thành phố Bắc Giang cấp ngày 25/09/2017, mang tên Bà **Nguyễn Thị Minh Nguyệt**, Sinh năm 1976; Số CMND: 121176093; Địa chỉ: Phường Ngô Quyền, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang cụ thể: Thửa đất số lô 09-L3, Theo quy hoạch phân lô, Số vào sổ cấp GCN: CH01728-QĐ1641/QĐ-UBND Q11-T01 diện tích 72m<sup>2</sup>, địa chỉ: Khu





dân cư đường Nguyễn Thị Lưu II, phường Ngô Quyền, Thành phố Bắc Giang; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

(Các quyền sử dụng đất, công trình trên đất nêu trên sau đây gọi chung là "**Nhà Cho Thuê**")

- Bên A cam kết cung cấp đầy đủ bản sao công chứng các giấy tờ pháp lý chứng minh quyền được cho thuê Nhà Cho Thuê.
- Bên A sẽ ủy quyền cho Công ty TNHH Thương mại Nguyệt Tùng để ký kết Hợp đồng cho thuê toàn bộ Nhà Cho Thuê nêu trên;
- Bên B có nhu cầu thuê Nhà cho thuê để làm địa điểm kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống phù hợp quy định pháp luật. Theo đó, Bên A phải đảm bảo Nhà cho thuê được phép sử dụng cho mục đích kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống.

Hai bên thỏa thuận, thống nhất ký kết Hợp đồng đặt cọc này theo những điều khoản và điều kiện sau:

## ĐIỀU 1. MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC

Giao kết được bảo đảm thực hiện bằng số tiền đặt cọc tại Điều 2 Hợp đồng này là Hợp đồng thuê mặt bằng với các nội dung cơ bản như sau:

1. **Mặt bằng thuê:** toàn bộ Nhà Cho Thuê
2. **Thời hạn thuê:** 6 (Sáu) năm kể từ 01/04/2023 đến hết ngày 31/03/2029.
3. **Ngày bàn giao mặt bằng dự kiến:** 01/02/2023
4. **Miễn phí tiền thuê:** 60 ngày kể từ ngày bàn giao để Bên A cải tạo, sửa chữa Nhà Cho Thuê phù hợp với mục đích thuê.
5. **Giá thuê:** Tiền thuê được xác định như sau:

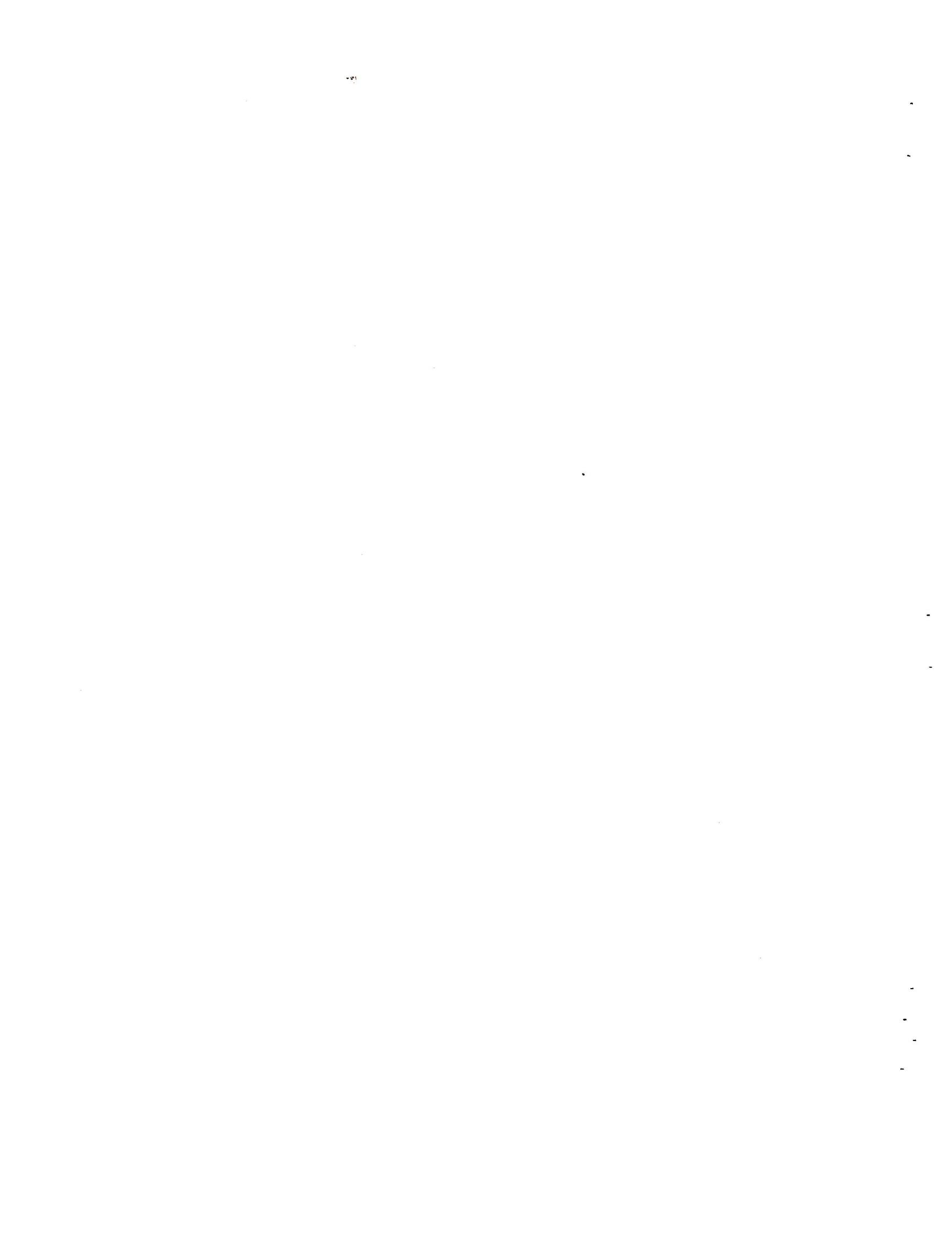
|             | Thời gian                    | Giá thuê (VND/ tháng)            |
|-------------|------------------------------|----------------------------------|
| Giai đoạn 1 | Từ 01/04/2023 đến 31/03/2025 | 75.000.000 đ                     |
| Giai đoạn 2 | Từ 01/04/2025 đến 31/03/2027 | Tăng/Giảm 10% so với giai đoạn 1 |
| Giai đoạn 3 | Từ 01/04/2027 đến 31/03/2029 | Tăng/Giảm 10% so với giai đoạn 2 |

Tiền thuê trên đã bao gồm thuế Giá trị gia tăng (GTGT).

6. **Chu kỳ thanh toán tiền thuê:** 03 tháng/lần
7. **Tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng:** 205.000.000 VNĐ (bằng chữ: Hai trăm lẻ năm triệu đồng chẵn.)
8. **Phí Tiện Ích:** bao gồm tiền điện, nước, internet, điện thoại, vệ sinh và các dịch vụ tiện ích khác do Bên Thuê chịu theo thực tế sử dụng tại Nhà Cho Thuê.
9. **Thời điểm ký Hợp đồng thuê mặt bằng:** Sau khi Bên A cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý dưới đây cho Bên B:
  - Giấy phép xây dựng của Nhà Cho Thuê.
  - Hợp đồng công chứng ủy quyền của Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt cho Công ty TNHH Thương mại Nguyệt Tùng được phép cho thuê Nhà Cho Thuê (Sau khi hoàn thiện xây dựng công trình Nhà Cho Thuê theo bản vẽ đính kèm Hợp đồng này).
10. **Yêu cầu khác khi bàn giao mặt bằng:** Theo quy định tại Phụ lục 1 của Dự thảo Hợp đồng thuê mặt bằng được đính kèm theo Hợp đồng đặt cọc này.
11. **Các nội dung khác của Hợp đồng thuê:** Như Dự thảo Hợp đồng thuê đính kèm.

## ĐIỀU 2. TIỀN ĐẶT CỌC, THANH TOÁN

1. Để bảo đảm việc ký kết Hợp đồng thuê, Bên B đồng ý đặt cọc cho Bên A một số tiền là **68.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Sáu mươi tám triệu đồng chẵn) (sau đây gọi là "**Tiền Đặt Cọc**"). Sau khi Bên B và Công ty TNHH Thương mại Nguyệt Tùng ký kết Hợp đồng thuê, toàn bộ



- Tiền Đặt Cọc sẽ được chuyển thành Tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện Hợp đồng theo Hợp đồng thuê mặt bằng.
- Thời hạn thanh toán Tiền Đặt Cọc: Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng này.
- Hình thức thanh toán: Chuyển khoản vào tài khoản nhận thanh toán do Bên A như sau:
  - Số tài khoản: 104826688899
  - Ngân hàng: Vietinbank - CN Bắc Giang
  - Chủ tài khoản: Nguyễn Thị Minh Nguyệt
- Sau khi hai bên ký kết Hợp đồng thuê, toàn bộ Tiền Đặt Cọc sẽ được chuyển thành Tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện Hợp đồng theo Hợp đồng thuê.

### ĐIỀU 3. HOÀN TRẢ TIỀN ĐẶT CỌC

- Trường hợp Bên A không thực hiện đúng thỏa thuận đặt cọc:**

Nếu trước ngày 01/02/2023, Hợp Đồng Thuê không được ký kết theo các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng đặt cọc này, hoặc Bên B có bằng chứng cho thấy Bên A vi phạm cam kết như nêu tại phần “**Xét rằng**” của Hợp đồng này, Bên A có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên B toàn bộ Tiền Đặt Cọc và bồi thường cho Bên B một khoản tiền bằng Tiền Đặt Cọc trong vòng (5) ngày kể từ ngày có yêu cầu bằng văn bản của Bên B.


Trường hợp chậm hoàn trả, Bên A sẽ phải thanh toán thêm tiền lãi phát sinh.
- Trường hợp Bên B không thực hiện đúng thỏa thuận đặt cọc:**

Nếu trước ngày 01/02/2023, Bên B không ký Hợp Đồng Thuê theo các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng đặt cọc này, quyền sở hữu Tiền Đặt Cọc sẽ thuộc về Bên A.
- Trường hợp hai bên không thống nhất được các điều khoản của Hợp đồng thuê mặt bằng ngoài các điều khoản được quy định tại Điều 1 Hợp đồng này, Bên A sẽ trả lại toàn bộ tiền đặt cọc cho Bên B trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày có yêu cầu bằng văn bản của Bên B. Trường hợp chậm thanh toán, Bên A sẽ phải thanh toán thêm tiền lãi phát sinh.

### ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH CHUNG

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Hai bên xác định hoàn toàn tự nguyện khi giao kết hợp đồng này, cam kết cùng nhau thực hiện nghiêm túc những điều đã thỏa thuận trên đây.
- Mọi tranh chấp từ hoặc có liên quan đến Hợp đồng này sẽ được hai bên thương lượng giải quyết trên tinh thần thiện chí, hợp tác. Nếu thương lượng không thành công, một trong hai Bên có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết.
- Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam. Những vấn đề không được quy định tại Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh theo quy định pháp luật Việt Nam.
- Hợp đồng này được lập thành (04) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ (02) bản, Bên B giữ (02) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A

  
Nguyễn Thị Minh Nguyệt

ĐẠI DIỆN BÊN B



  
GIÁM ĐỐC ĐỐI NGOẠI  
Mai Trọng Phi



**DỰ THẢO**  
**HỢP ĐỒNG THUÊ ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH**  
Số...../HĐT-GGG-SH-NTLBG

Ngày ký kết Hợp đồng:...../10/2022

Số hợp đồng của Công ty CP Thương mại Dịch vụ Cổng Vàng:

Bên Cho thuê: **CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI NGUYỆT TÙNG**

Địa điểm thuê: 134 – 136 Nguyễn Thị Lưu 2, TP Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang



## ĐỰ THẢO HỢP ĐỒNG THUÊ ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH

- Căn cứ Bộ luật Dân sự hiện hành và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 của Quốc Hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên,

Hôm nay, ngày ... tháng 10 năm 2022, chúng tôi đại diện cho các bên tham gia ký kết Hợp Đồng gồm:

**Bên cho thuê : CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI NGUYỆT TÙNG**  
GCNĐKKD số : 2400857120 do Sở kế hoạch đầu tư Tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 16/01/2019  
Trụ sở chính : Số nhà 97 đường Hùng Vương, Phường Ngô Quyền, Tp Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang  
Người đại diện : Bà **NGUYỄN THỊ MINH NGUYỆT**  
Chức vụ : Phó Giám đốc Công ty  
Tài khoản số : 117 002 682 869  
Ngân hàng : Viettinbank - CN Bắc Giang

Giấy ủy quyền số : .....

và

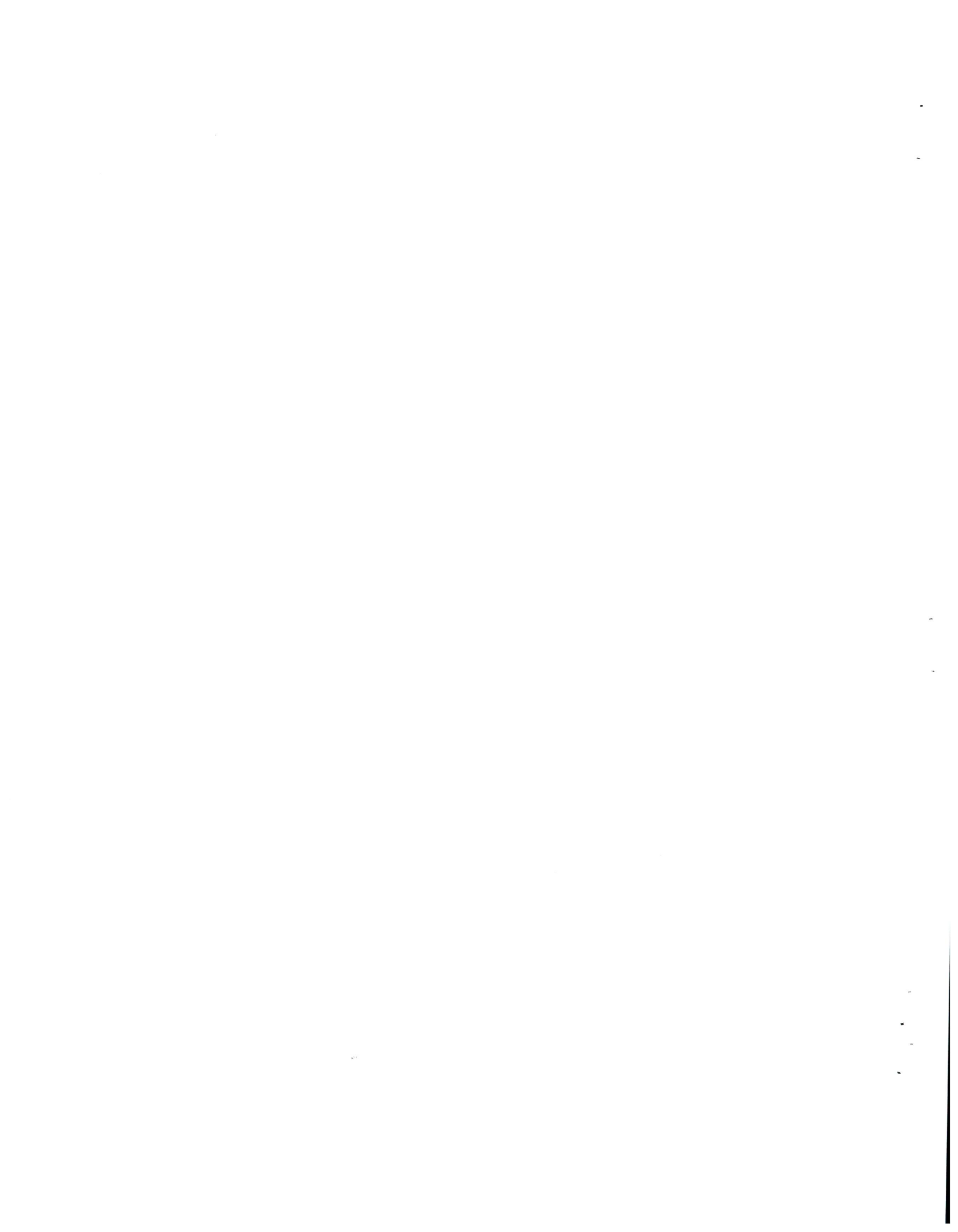
**Bên thuê : CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CÔNG VÀNG**  
Giấy chứng nhận ĐKKD số : 0102721191 cấp ngày 09/04/2008  
Đại diện là : Ông **MAI TRỌNG PHÚ**  
Chức vụ : Giám đốc đối ngoại  
Trụ sở chính : Số 60 phố Giang Văn Minh, P. Đội Cấn, Q. Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại : 0247 300 4000  
Mã số thuế : 0102721191  
Số tài khoản : 116000183009  
Tại ngân hàng : Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Đống Đa  
Giấy ủy quyền số : 179/2022/GUQ-GG ký ngày 01/01/2022.

*Sau khi bàn bạc hai bên thống nhất ký kết Hợp Đồng thuê địa điểm kinh doanh với các điều khoản như sau:*

### 1. ĐỊA ĐIỂM THUÊ

1.1. **Mặt bằng thuê:** Bên A cho Bên B thuê toàn bộ mặt bằng tại thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau :

- GCNQSDĐ số **CI 387972** do UBND Thành phố Bắc Giang cấp ngày 04/10/2017 mang tên Bà **Nguyễn Thị Minh Nguyệt**, Sinh năm 1976; Số CMND: 121176093; Địa chỉ: Phường Ngô Quyền, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; cụ thể: Thửa đất số lô 08-L3, Theo quy hoạch phân lô, Số vào sổ cấp GCN: CH01738-QĐ1699/QĐ-UBND Q11-Q11 diện tích 72m<sup>2</sup>, địa



chỉ: Khu dân cư đường Nguyễn Thị Lưu II, phường Ngô Quyền, Thành phố Bắc Giang;  
Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- GCNQSDĐ số **CI 387860** do UBND Thành phố Bắc Giang cấp ngày 25/09/2017, mang tên Bà **Nguyễn Thị Minh Nguyệt**, Sinh năm 1976; Số CMND: 121176093; Địa chỉ: Phường Ngô Quyền, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang cụ thể: Thửa đất số lô 09-L3, Theo quy hoạch phân lô, Sổ vào sổ cấp GCN: CH01728-QĐ1641/QĐ-UBND Q11-T01 diện tích 72m<sup>2</sup>, địa chỉ: Khu dân cư đường Nguyễn Thị Lưu II, phường Ngô Quyền, Thành phố Bắc Giang; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

1.2. Diện tích thực tế của Mặt bằng thuê («Diện tích thực tế») sẽ được đo đạc khi bàn giao Mặt bằng thuê.

1.3. **Mục đích thuê:** Kinh doanh dịch vụ Nhà hàng ăn uống của Bên Thuê.

## 2. NGÀY BÀN GIAO, THỜI HẠN THUÊ, GIA HẠN HỢP ĐỒNG, THI CÔNG

### 2.1. Bàn giao:

2.1.1. Ngày bàn giao dự kiến: 01/02/2023

2.1.2. **Điều kiện bàn giao:** Theo quy định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng này. Việc bàn giao chỉ được thực hiện với điều kiện Bên Cho Thuê đã hoàn thành đầy đủ các hạng mục theo quy định tại Phụ lục 1 Hợp đồng này (Điều kiện bàn giao).

2.1.3. Nếu Bên Cho Thuê chậm bàn giao quá (15) ngày, Bên Thuê có quyền lựa chọn:

- a) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Bên Cho Thuê phải trả lại Tiền Thuê và Tiền Đặt Cọc đã thanh toán, một khoản tiền phạt bằng Tiền Đặt Cọc trong vòng (5) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu bằng văn bản của Bên Thuê, đồng thời bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh mà Bên Thuê phải chịu theo các chứng từ, tài liệu hợp pháp do Bên Thuê cung cấp; hoặc
- b) Tự mình thực hiện các hạng mục mà Bên Cho Thuê chưa hoàn thành theo điều kiện bàn giao. Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê (i) chi phí cho việc thực hiện các hạng mục đó, và (ii) một khoản tiền phạt bằng 8% Tiền Đặt Cọc. Bên Thuê có quyền khấu trừ các số tiền mà Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê theo Điều khoản này vào bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê.

Khi Bên Cho Thuê chậm bàn giao, Bên Thuê sẽ được cộng thêm số ngày chậm bàn giao.

2.2. **Thời hạn thuê : 06 (Sáu) năm** kể từ 01/04/2023 đến hết ngày 31/03/2029.

### 2.3. Gia hạn hợp đồng :

Ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước Ngày Hết Hạn, nếu Bên Cho Thuê không nhận được đề nghị gia hạn Hợp Đồng bằng văn bản của Bên Thuê thì được coi là Bên Thuê không có nhu cầu gia hạn Hợp Đồng và Hợp Đồng này sẽ chấm dứt vào Ngày Hết Hạn theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Thuê có nhu cầu gia hạn Hợp Đồng, Bên Cho Thuê sẽ ưu tiên ký kết Hợp Đồng thuê mới với Bên Thuê.

### 2.4. Thời gian ân hạn để thi công cải tạo/ sửa chữa Mặt bằng thuê :

2.4.1. Thời gian thi công là: 60 ngày kể từ ngày nhận bàn giao.

Trong thời gian thi công, Bên Thuê được miễn Tiền Thuê.

2.4.2. Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Mặt bằng thuê («**Thi công**»), Bên Thuê có nghĩa vụ cung cấp cho Bên Cho Thuê bản vẽ thiết kế cải tạo nhà hàng và phương án thi công. Bên Cho Thuê có trách nhiệm phê duyệt bản vẽ thiết kế và phương án thi công này trong vòng 03 (ba) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được tài liệu từ Bên Thuê. Hết thời hạn phê duyệt này, nếu Bên Thuê không nhận được ý kiến bằng văn bản của Bên Cho Thuê, Bên Thuê được xem là đã chấp thuận việc thi công đó. Bên Cho Thuê sẽ hỗ trợ Bên Thuê hoàn tất



các thủ tục cần thiết để Bên Thuê có thể Thi Công tại Địa Điểm Thuê. Chi phí Thi Công do Bên Thuê chịu.

2.4.3. Sau khi Bên Cho Thuê chấp thuận bản vẽ thiết kế, phương án cải tạo, sửa chữa, thi công Diện tích thuê của Bên Thuê, Bên Cho Thuê đảm bảo quyền sửa chữa, cải tạo Diện tích thuê của Bên Thuê một cách liên tục, ổn định không bị cản trở bởi Bên Cho Thuê hoặc Bên thứ ba. Trường hợp Bên Cho Thuê (hoặc Bên Thứ 3 liên quan tới Bên Cho Thuê) có hành vi khiến Bên Thuê gián đoạn việc thi công, cải tạo thì Bên Thuê được quyền lựa chọn:

i) Được cộng thêm Thời gian miễn phí thi công tương ứng với số ngày Bên Thuê bị gián đoạn việc thi công, cải tạo. Ngoài ra, Ngày bắt đầu tính tiền thuê và các mốc thời gian khác được lùi tương ứng với thời gian gián đoạn việc thi công, cải tạo, và/hoặc

ii) Đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bên Cho Thuê trả lại Tiền đặt cọc, tiền Thuê đã thanh toán (nếu có) và bồi thường toàn bộ chi phí thiết kế, xây dựng ...theo hóa đơn, chứng từ Bên Thuê cung cấp.

2.4.4. Trường hợp trong quá trình sử dụng, nếu Bên Thuê có nhu cầu cải tạo, sửa chữa tại Mặt bằng thuê, Bên Thuê phải thông báo trước cho Bên Cho Thuê. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê có thể xem xét, hỗ trợ miễn, giảm Tiền Thuê cho Bên Thuê trong thời gian Bên Thuê phải tạm dừng kinh doanh để cải tạo, sửa chữa.

### 3. TIỀN THUÊ, ĐẶT CỌC, THANH TOÁN

#### 3.1. Tiền Thuê, Nghĩa vụ thuế và Phí Tiện Ích

##### 3.1.1. Tiền Thuê:

Ngày bắt đầu tính tiền thuê: 01/04/2023

Tiền thuê được xác định như sau:

|             | Thời gian                    | Giá thuê (VND/ tháng)            |
|-------------|------------------------------|----------------------------------|
| Giai đoạn 1 | Từ 01/04/2023 đến 31/03/2025 | 75.000.000 đ                     |
| Giai đoạn 2 | Từ 01/04/2025 đến 31/03/2027 | Tăng/Giảm 10% so với giai đoạn 1 |
| Giai đoạn 3 | Từ 01/04/2027 đến 31/03/2029 | Tăng/Giảm 10% so với giai đoạn 2 |

Tiền thuê trên đã bao gồm thuế Giá trị gia tăng (GTGT).

##### 3.1.2. Nghĩa vụ thuế :

Ngoài thuế GTGT theo Điều 3.1.1 Hợp đồng này, mỗi Bên sẽ chịu các loại thuế, các khoản phí, lệ phí bắt buộc mà Bên đó có nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam liên quan đến việc thuê và cho thuê Mặt bằng thuê.

##### 3.1.3. Phí Tiện Ích :

Phí Tiện Ích: bao gồm tiền điện, nước, internet, điện thoại, vệ sinh và các dịch vụ tiện ích khác do Bên Thuê chịu theo thực tế sử dụng tại Mặt bằng thuê.

#### 3.2. Thanh toán :

##### 3.2.1. Thanh toán Tiền thuê:

- Kỳ thanh toán: Bên Thuê thanh toán Tiền Thuê (đã bao gồm thuế GTGT) theo chu kỳ 03 tháng/lần trong vòng 10 ngày đầu tiên của Kỳ thanh toán khi đã nhận được Hóa đơn của Bên Cho Thuê. Kỳ thanh toán đầu tiên bắt đầu từ Ngày Bắt đầu tính tiền thuê.
- Phương thức thanh toán: Được thực hiện bằng phương thức chuyển khoản bằng Việt Nam đồng vào tài khoản sau đây:

Tên tài khoản: Cty TNHH thương mại Nguyệt Tùng



Số tài khoản: 117 002 682 869

Ngân hàng: Viettinbank - CN Bắc Giang

3.2.2. Thanh toán Phí Tiện ích: Bên Thuê thanh toán theo thông báo của Nhà cung cấp.

**3.3. Đặt cọc:**

- Để đảm bảo việc thực hiện Hợp Đồng này, Bên Thuê đồng ý thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản Tiền Đặt Cọc là 205.000.000 đồng (bằng chữ: Hai trăm lẻ năm triệu đồng chẵn). Ngày ....., Bên Thuê đã đặt cọc cho chủ sử dụng và chủ sở hữu Nhà Cho Thuê số tiền đặt cọc là 68.000.000 (Bằng chữ: Sáu mươi tám triệu đồng chẵn) đồng theo Hợp đồng đặt cọc giữa Bên Thuê và bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt. Bên Cho Thuê đã nhận chuyển giao số tiền này từ bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng này. Số tiền đặt cọc còn lại là 137.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm ba mươi bảy triệu đồng chẵn) sẽ được Bên Thuê chuyển khoản cho Bên Cho Thuê trong vòng (10) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng này.
- Hoàn trả Tiền Đặt Cọc: Số Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả cho Bên Thuê không tính lãi trong vòng 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày kết thúc Hợp đồng. Trường hợp Bên Cho Thuê chậm trả lại Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Điều khoản này, Bên Cho Thuê sẽ trả thêm tiền lãi do chậm thanh toán bằng 150% lãi suất tiền gửi khách hàng doanh nghiệp kỳ hạn (12) tháng do ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam (Vietcombank) công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thanh toán.

**4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ**

- 4.1. Được Bên Thuê thanh toán đủ, đúng thời hạn Tiền Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 4.2. Bằng chi phí của mình, đảm bảo và duy trì đầy đủ các giấy tờ pháp lý để được phép cho Bên Thuê thuê Mặt bằng thuê và sử dụng vào mục đích theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- 4.3. Bàn giao Mặt bằng thuê cho Bên Thuê theo đúng quy định tại Hợp Đồng, cung cấp đầy đủ hồ sơ thiết kế của Mặt bằng thuê, hướng dẫn bên thuê sử dụng theo đúng công năng, thiết kế.
- 4.4. Hỗ trợ, ủy quyền cho Bên Thuê thực hiện các thủ tục pháp lý để Thi Công và kinh doanh tại Mặt bằng thuê. Cung cấp các giấy tờ pháp lý để Bên Thuê trình các cấp có thẩm quyền cấp liên quan đến việc cải tạo, đề nghị cấp giấy phép kinh doanh và sử dụng mặt bằng vào mục đích theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này. Đồng ý cho Bên Thuê được chủ động cải tạo, sửa chữa Mặt bằng thuê theo nhu cầu của Bên Thuê, với điều kiện không làm hư hỏng, gây sập Mặt bằng thuê.
- 4.5. Đảm bảo Mặt bằng thuê luôn trong tình trạng sử dụng tốt; Bằng chi phí của mình, sửa chữa, khắc phục mọi hư hỏng, xuống cấp do hao mòn tự nhiên, hư hỏng do sự kiện bất khả kháng, Mặt bằng thuê bị ảnh hưởng bởi việc sửa chữa, xây dựng của các công trình xung quanh. Trường hợp Bên Cho Thuê không sửa chữa kịp thời theo thông báo của Bên Thuê, Bên Thuê sẽ chủ động sửa chữa và khấu trừ chi phí sửa chữa vào tiền thuê Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê trong các kỳ tiếp theo.
- 4.6. Không đơn phương chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn. Nếu vi phạm nghĩa vụ này, Bên Cho Thuê có nghĩa vụ thông báo trước cho Bên Thuê (03) tháng, trả cho Bên Thuê các khoản tiền sau:

(i) Số tiền phạt bằng Tiền Đặt Cọc, và



(ii) Chi phí Bên Thuê đã đầu tư tại Mặt bằng thuê tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng (có trừ khấu hao); và

(iii) Chi phí của Bên Thuê tháo dỡ di dời khỏi Mặt bằng thuê, và  
Ngoài ra, Bên Cho thuê trả lại Bên Thuê Tiền Đặt Cọc và Tiền thuê đã thanh toán nhưng chưa sử dụng.

- 4.7. Đảm bảo cho Bên Thuê được sử dụng ổn định, liên tục Mặt bằng thuê trong suốt Thời Hạn Thuê theo các quy định tại Hợp đồng này. Trường hợp Bên Cho Thuê vi phạm nghĩa vụ này (bao gồm cả trường hợp Mặt bằng thuê bị buộc phá dỡ, thu hồi do vi phạm luật đất đai, vi phạm quy định trong lĩnh vực xây dựng, Bên Cho Thuê không được chủ sở hữu cho phép tiếp tục sử dụng/cho thuê Mặt bằng thuê ...), Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê toàn bộ các khoản tiền như trường hợp Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 4.6 Hợp đồng này.
- 4.8. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ thông báo trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày cho Bên Thuê về việc chuyển đổi/chuyển nhượng/tặng cho Mặt bằng thuê và Đảm bảo cho Bên thuê được quyền thuê tiếp đến khi hết thời hạn Hợp đồng thuê. Trong trường hợp Bên Cho Thuê không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ này, Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và/hoặc yêu cầu Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê toàn bộ các khoản tiền như trường hợp Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 4.6 Hợp đồng này.
- 4.9. Chuyển giao Hợp đồng điện, nước và các dịch vụ khác (nếu có) cho Bên Thuê và ủy quyền cho Bên Thuê thực hiện các thủ tục chuyển tên theo quy định pháp luật.
- 4.10. Xuất hóa đơn thuế gia trị gia tăng hợp pháp cho Bên Thuê theo quy định pháp luật.
- 4.11. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ hoàn thiện các thủ tục để Mặt bằng Thuê được thẩm duyệt thiết kế và nghiệm thu về Phòng cháy chữa cháy. Thời hạn để hoàn thiện thủ tục nghiệm thu phòng cháy chữa cháy cho gian hàng của Bên Thuê là trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên thuê thi công xong hệ thống phòng cháy chữa cháy theo quy định và nhu cầu của Bên thuê. Trong trường hợp Bên Cho Thuê chậm hoàn thiện thủ tục này, Bên Thuê tiếp tục được miễn tiền thuê.
- 4.12. Trường hợp quá 60 ngày kể từ ngày bàn giao mà Bên Cho Thuê không hoàn thành việc nghiệm thu phòng cháy chữa cháy cho Mặt bằng thuê (có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc nghiệm thu phòng cháy chữa cháy), Bên Thuê được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên Cho Thuê phải thanh toán thêm cho Bên Thuê các khoản theo quy định tại Điều 4.6 Hợp đồng này.
- 4.13. Chỉ được ra/vào Mặt bằng thuê để kiểm tra Mặt bằng thuê khi đã có thông báo trước bằng văn bản cho Bên Thuê ít nhất 10 (mười) ngày và không được cản trở/làm ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Bên Thuê.
- 4.14. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật và Hợp Đồng này.

## **5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ**

- 5.1. Sử dụng Mặt bằng thuê đúng mục đích quy định tại Hợp Đồng này.
- 5.2. Bằng chi phí của mình, thay đổi trang thiết bị, vật liệu, thiết kế lại nội, ngoại thất của Mặt bằng thuê và có quyền giao cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có chức năng theo qui định của pháp luật để tiến hành Thi Công.
- 5.3. Chủ động tiến hành hoạt động kinh doanh tại Mặt bằng thuê; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp đối với việc sử dụng Mặt bằng thuê; giải quyết tranh chấp và chịu hậu quả

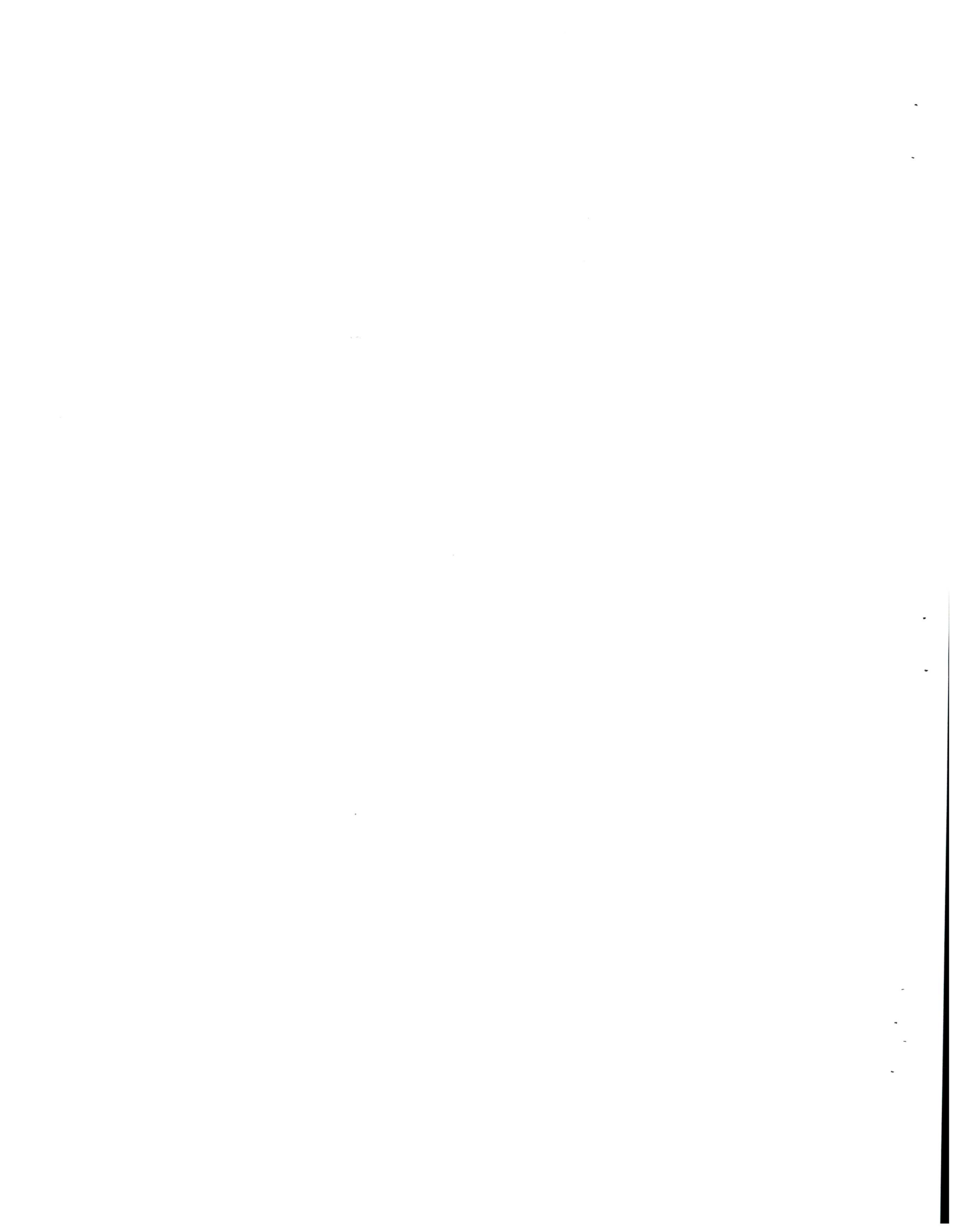


pháp lý (nếu có) phát sinh đối với bên thứ ba liên quan tới việc sử dụng Mặt bằng thuê của Bên Thuê trong Thời Hạn Thuê, trừ trường hợp do lỗi của Bên Cho Thuê.

- 5.4. Có quyền trưng bày biển hiệu kinh doanh, biển quảng cáo miễn phí tại mặt tiền (bên ngoài) của Mặt bằng thuê trong Thời Hạn Thuê; được lắp đặt cửa, rèm cửa, tường xung quanh, vách ngăn trong Mặt bằng thuê mà không phải xin phép Bên Cho Thuê.
- 5.5. Được miễn Tiền Thuê trong trường hợp Bên Thuê phải tạm dừng Thi Công hoặc kinh doanh tại Mặt bằng thuê do lỗi của Bên Cho Thuê hoặc do trường hợp Sự kiện bất khả kháng.
- 5.6. Trong vòng 01 (một) tháng sau khi bàn giao lại Mặt bằng thuê cho Bên Cho Thuê, được quyền đặt Thông báo tại mặt ngoài Mặt bằng thuê về việc chấm dứt hoạt động của Bên Thuê tại Mặt bằng thuê.
- 5.7. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản Tiền Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 5.8. Tuân thủ các quy định của pháp luật về trật tự an toàn xã hội, vệ sinh, môi trường, phòng chống cháy nổ.
- 5.9. Bảo quản và giữ gìn Mặt bằng thuê và các tài sản thuộc sở hữu của Bên Cho Thuê tại Mặt bằng thuê, chịu trách nhiệm về các hư hỏng do lỗi của Bên Thuê gây ra.
- 5.10. Không được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ phần Mặt bằng thuê dưới mọi hình thức cho bất kỳ bên thứ ba nào khác, trừ trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 5.11. Không đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn. Nếu vi phạm cam kết này, Bên Thuê có nghĩa vụ thông báo trước ít nhất 03 tháng cho Bên Cho Thuê và thanh toán cho Bên Cho Thuê các khoản tiền sau:
  - (i) Không được nhận lại Tiền thuê đã thanh toán nhưng chưa sử dụng;
  - (ii) Không được nhận lại Tiền Đặt Cọc.Ngoài ra, Bên Thuê tự di dời các tài sản, trang thiết bị ra khỏi Mặt bằng thuê.
- 5.12. Hoàn trả Mặt bằng thuê theo hiện trạng Bên Thuê cải tạo trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, sau khi di dời toàn bộ máy móc, công cụ, thiết bị, hàng hóa ra khỏi Mặt bằng thuê.
- 5.13. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật và Hợp Đồng này.

## 6. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 6.1. Sự Kiện Bất Khả Kháng được hiểu là những sự kiện nằm ngoài khả năng dự liệu và kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng, bao gồm nhưng không giới hạn ở thiên tai, dịch bệnh, bãi công, đình công, chiến tranh, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, tình trạng khẩn cấp quốc gia, phá hoại ngầm, cấm vận giao thông. Sự kiện bất khả kháng không bao gồm: trường hợp có Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền buộc phá dỡ, thu hồi một phần hoặc toàn bộ nhà đất do hành vi vi phạm pháp luật của Bên Cho Thuê.
- 6.2. Bên có nghĩa vụ mà chịu ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ: áp dụng mọi biện pháp cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng và ngay lập tức thông báo bằng văn bản cho Bên không gặp sự kiện bất khả kháng kèm theo các bằng chứng chứng minh về việc đã áp dụng các biện pháp ngăn chặn thiệt hại (nếu có). Việc không tuân thủ các nghĩa vụ nêu trên của Bên Bị Ảnh Hưởng sẽ được coi như là hành vi vi phạm quy định tại Hợp Đồng này.



- 6.3. Thời gian thực hiện Hợp Đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên Bị Ảnh Hưởng không thể thực hiện Hợp Đồng.
- 6.4. Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng làm ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh bình thường của Bên Thuê tại Mặt bằng thuê (bao gồm nhưng không giới hạn ở trường hợp bị giảm doanh thu so với tháng liền kề), Bên Thuê sẽ được miễn, giảm tiền thuê. Mức tiền thuê được giảm sẽ do các bên sẽ thỏa thuận tại thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bình thường của Bên Thuê và tối thiểu sẽ không thấp hơn 50% so với tiền thuê của tháng liền kề trước đó.
- 6.5. Nếu sau 01 (một) tháng liên tục kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên Bị Ảnh Hưởng không thể khắc phục được, một trong các Bên có quyền chấm dứt Hợp Đồng bằng thông báo bằng văn bản trước (15) ngày cho bên còn lại.
- 6.6. Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng làm ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh bình thường của Bên Thuê tại Mặt bằng thuê, Bên Thuê sẽ được giảm tiền thuê. Mức tiền thuê được giảm sẽ do các bên sẽ thỏa thuận tại thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bình thường của Bên Thuê.

## 7. BẢO MẬT

Không Bên nào được phép tiết lộ, cho phép việc tiết lộ, thực hiện tuyên bố công khai hoặc trao đổi với các phương tiện thông tin đại chúng hoặc bên thứ ba bất kỳ tài liệu, thông tin, hoặc nội dung nào liên quan đến Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn ở các tài liệu, thông tin do một Bên cung cấp cho Bên kia, thông tin và tình trạng thực hiện Hợp Đồng) mà chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Bên kia và/hoặc theo quy định của Pháp luật.

## 8. VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 8.1. Ngoại trừ các trường hợp như được quy định khác đi tại Hợp đồng này, trường hợp Bên nào vi phạm quy định tại Hợp đồng này, Bên bị vi phạm có quyền:
- Gửi Thông báo vi phạm bằng văn bản cho Bên vi phạm, trong đó nêu rõ hành vi vi phạm, các bằng chứng kèm theo và thời hạn hợp lý để Bên vi phạm khắc phục vi phạm; và/hoặc
  - Bằng chi phí của mình, tự khắc phục những vi phạm đó và trừ chi phí này vào tiền thuê mặt bằng của kỳ kế tiếp đồng thời yêu cầu Bên vi phạm trả một khoản tiền phạt vi phạm không quá 8% tổng Tiền Thuê một tháng (đã bao gồm thuế GTGT); và/hoặc
  - Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng việc gửi Thông báo chấm dứt bằng bản bản cho bên kia trước 01 (một) tháng và không phải trả bất kỳ khoản phạt, bồi thường thiệt hại, phạt Tiền Đặt Cọc nào cho Bên vi phạm. Trường hợp Bên vi phạm là Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê toàn bộ các khoản tiền theo quy định tại Điều 4.6 Hợp đồng này.
- 8.2. Bên Thuê có quyền khấu trừ bất kỳ khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại, các khoản tiền khác mà Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê theo quy định tại Hợp đồng này vào bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê. Việc khấu trừ được thực hiện sau khi Bên Thuê đã gửi thông báo cho Bên Cho Thuê.

## 9. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 9.1. Hợp Đồng sẽ chấm dứt hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- Hết Thời Hạn Thuê mà không được gia hạn;
  - Theo thỏa thuận bằng văn bản của các Bên;
  - Một trong các Bên bị giải thể, phá sản;



- d) Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này;
  - e) Chấm dứt theo trường hợp sự kiện bất khả kháng như quy định tại Điều 6 Hợp Đồng này,
- 9.2. Trường hợp Bên Thuê phải chấm dứt sử dụng Mặt bằng thuê theo các quy định tại Hợp đồng này trước Thời Hạn Thuê do Mặt bằng thuê bị hư hỏng, bị thu hồi theo quyết định, bản án của Tòa án hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do lỗi của Bên Cho Thuê hoặc Bên Cho Thuê không được chủ sở hữu cho phép sử dụng/cho thuê lại Mặt bằng thuê, Bên Cho Thuê có nghĩa vụ thông báo ngay lập tức bằng văn bản cho Bên Thuê và thanh toán cho Bên Thuê toàn bộ các khoản tiền theo quy định tại Điều 4.6 Hợp đồng này.
- 9.3. Khi chấm dứt Hợp đồng, Bên Thuê có nghĩa vụ bàn giao Mặt bằng thuê cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 5.12 Hợp đồng này.

## 10. THÔNG BÁO

- 10.1. Mỗi thông báo, yêu cầu hay thông tin nào được đưa ra theo Hợp Đồng này sẽ được thực hiện dưới hình thức văn bản và gửi cho Bên kia theo một trong các phương thức sau: giao tận tay, gửi bằng thư chuyển phát nhanh báo phát hoặc gửi email cho Bên kia trước 03 (ba) Ngày Làm Việc.
- 10.2. Địa chỉ và số điện thoại ban đầu của các Bên theo Hợp Đồng này:  
**Bên Cho Thuê: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI NGUYỆT TÙNG**  
Người nhận : Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Địa chỉ : 97 đường Hùng Vương, Ngô Quyền, Bắc Giang  
Điện thoại : 0904811855

**Bên Thuê: CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CỎNG VÀNG**

Người nhận: Phòng Đối ngoại

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Toyota Thanh Xuân, 315 Trường Chinh, Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 7 300 4000

## 11. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

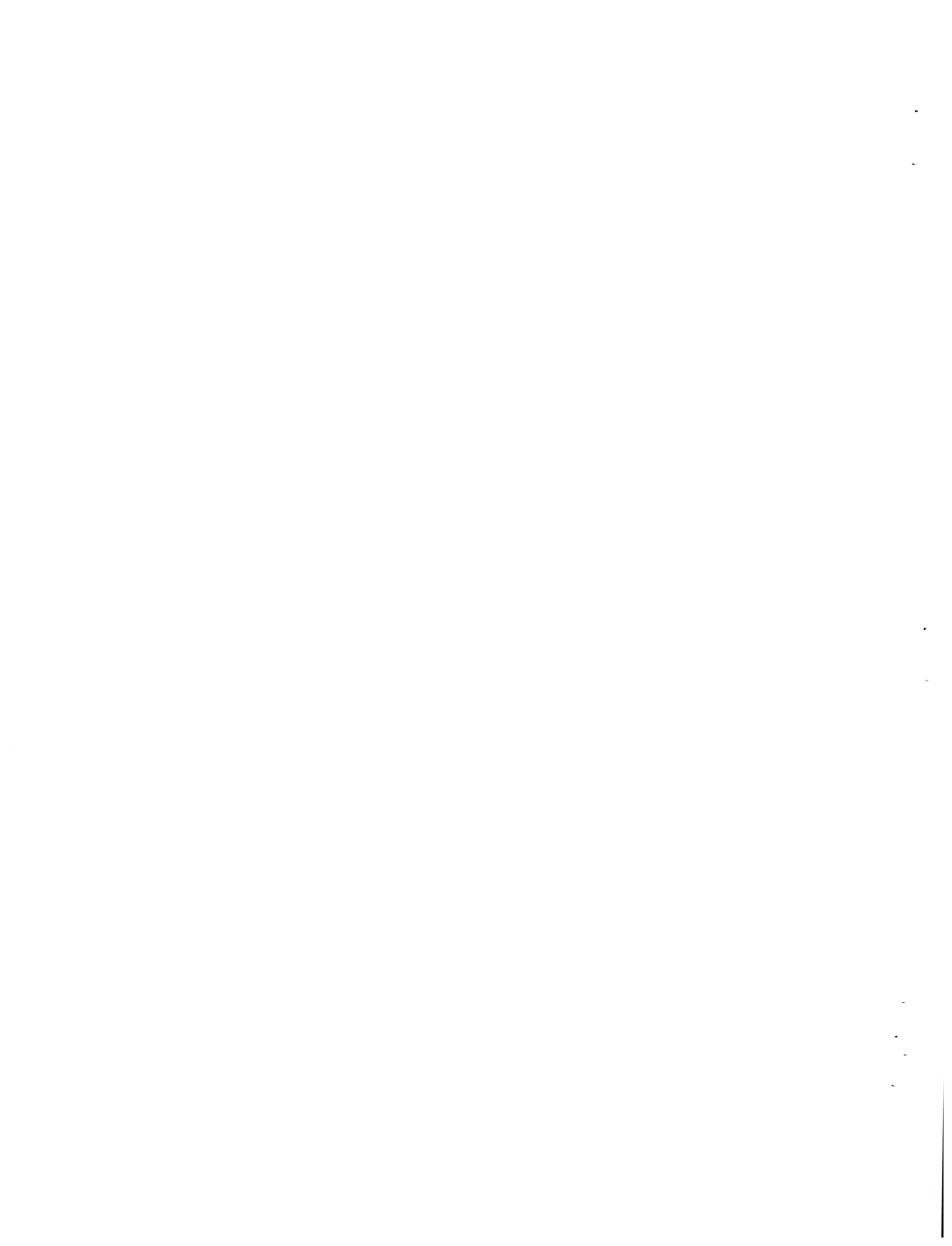
Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng này. Trường hợp có tranh chấp hoặc một bên vi phạm hợp đồng, sự việc sẽ được giải quyết thông qua thương lượng bởi hai bên.

Trong trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng và hòa giải, mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến hợp đồng này sẽ được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

## 12. CAM KẾT VÀ ĐẢM BẢO CỦA CÁC BÊN

12.1. Dưới đây, Bên Cho Thuê xin đưa ra những tuyên bố và đảm bảo đối với Bên Thuê, và từng tuyên bố và đảm bảo của Bên Cho Thuê đều đúng và chính xác trên mọi phương diện quan trọng vào Ngày Ký Kết, và sẽ đúng và chính xác kể từ Ngày Ký Kết:

- a) Bên Cho Thuê là pháp nhân được thành lập hợp pháp, có đầy đủ thẩm quyền để ký kết và thực hiện các điều khoản của Hợp Đồng, và thực hiện tất cả quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm phát sinh theo Hợp Đồng này;
- b) Việc ký kết, thực hiện Hợp Đồng này của Bên Cho Thuê sẽ không trái ngược với, hay vi phạm bất kỳ Pháp Luật Hiện Hành nào hay quy định nào, hoặc bất kỳ mệnh lệnh, trát hay lệnh của Tòa, hay bản án, quyết định, hướng dẫn, chỉ thị của bất kỳ Tòa án nào hay của bất kỳ Cơ Quan Chính Quyền nào hoặc bất kỳ phê chuẩn, hướng dẫn, quy tắc, quy định cơ quan quản lý chuyên ngành, quy định nội bộ của Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ thỏa thuận, dàn xếp nào bằng văn bản cũng như bằng lời nói, theo đó Bên Cho Thuê là một Bên ký kết hoặc theo đó Bên Cho Thuê hay bất kỳ tài sản nào của Bên Cho Thuê bị ràng buộc.



- c) Không có một vụ kiện tụng nào còn chưa được giải quyết hoặc theo như sự hiểu biết rõ nhất của Bên Cho Thuê, là có nguy cơ xảy ra kiện tụng, mà gây ảnh hưởng đến tính hiệu lực hay khả năng thực thi của Hợp Đồng này hoặc bất kỳ giao dịch nào đã nhắc đến trong Hợp Đồng.
  - d) Quyền sử dụng Mặt bằng thuê không bị hạn chế (một phần hoặc toàn bộ) bởi bất kỳ quyền, tư cách, quyền lợi, lợi ích của bất kỳ Bên thứ ba nào.
  - e) Toàn bộ Mặt bằng thuê là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê đã được chủ sở hữu cho phép cho thuê lại; không nằm trong diện bị giải tỏa, cấm sử dụng, không có tranh chấp với Bên thứ ba.
  - f) Bất kỳ một phần hoặc toàn bộ Mặt bằng thuê và quyền sử dụng đất gắn liền với Mặt bằng thuê không bị sử dụng làm tài sản bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba, không bị kê biên để thi hành án theo quy định pháp luật.
- 12.2. Hai bên cam kết thực thi các quy định phù hợp với pháp luật và các quy định của chính quyền địa phương nơi có Mặt bằng thuê. Mỗi bên phải tự chịu trách nhiệm về các hoạt động của mình theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này. Bên này không phải chịu trách nhiệm về các hoạt động của bên kia và ngược lại.

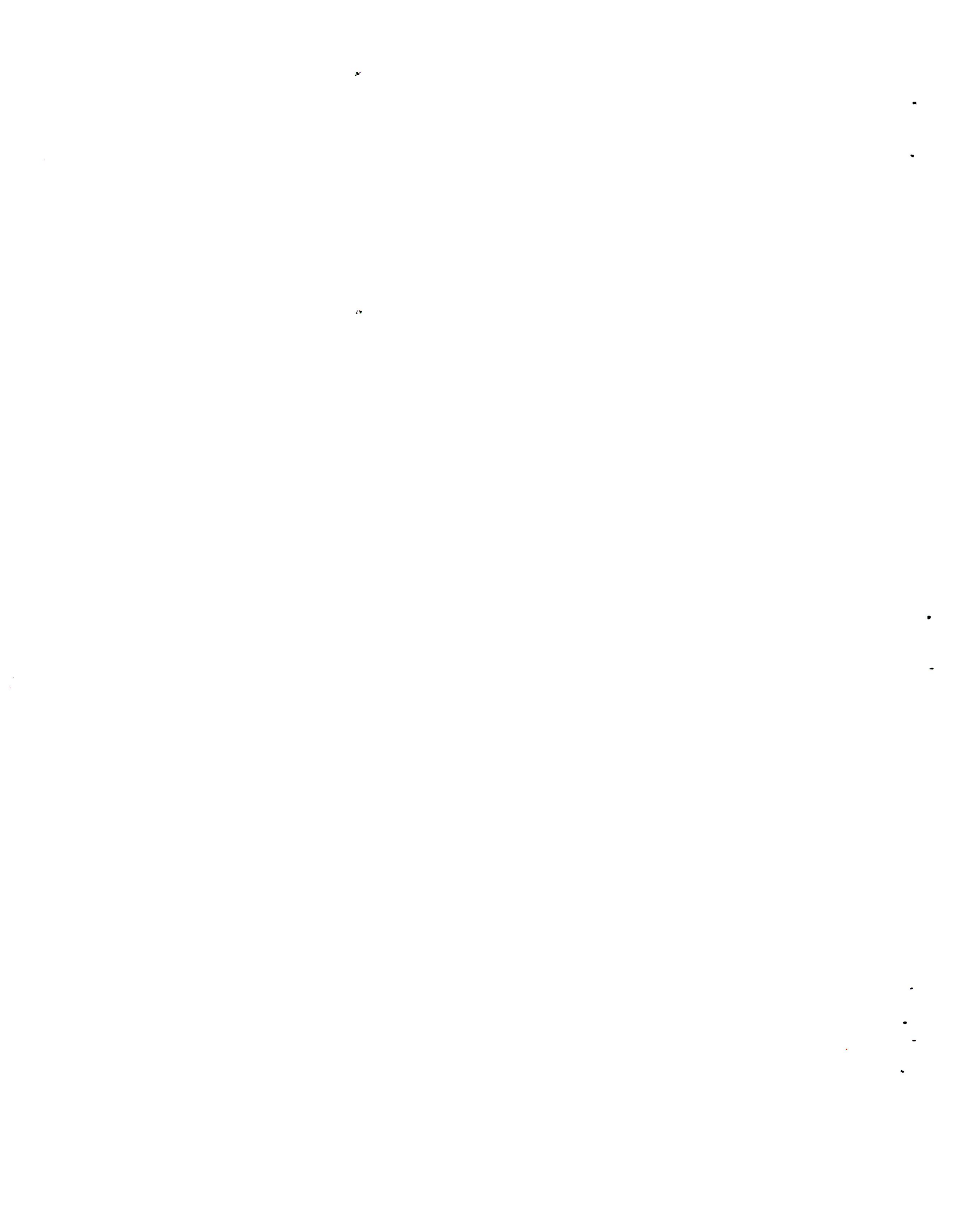
### 13. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 13.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Ký Kết và được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 13.2. Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận của các bên liên quan đến vấn đề nêu tại Hợp Đồng này và thay thế tất cả thỏa thuận, hợp đồng, bản ghi nhớ trước đây và hiện tại, dù rõ ràng hay ngụ ý, bằng văn bản hay bằng lời giữa các Bên liên quan đến vấn đề nêu tại Hợp Đồng này.
- 13.3. Hợp Đồng này không thể được sửa đổi hay bổ sung ngoại trừ bằng văn bản được hai bên ký kết hợp lệ.
- 13.4. Một Bên không được phép chuyển giao bất kỳ quyền, nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này mà không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên còn lại.
- 13.5. Nếu bất cứ điều khoản nào của Hợp Đồng này không có hiệu lực hoặc không thể thi hành được hoặc bị pháp luật cấm, những điều khoản còn lại vẫn có hiệu lực và vẫn có giá trị bắt buộc.
- 13.6. Hợp Đồng này được lập thành 04 bản gốc, có giá trị pháp lý như nhau, Bên Cho Thuê bên giữ 02 (hai) bản, Bên Thuê giữ 02 (hai) bản.

Các bên đã tự đọc lại Hợp Đồng này, đã hiểu và hoàn toàn nhất trí với nội dung của Hợp Đồng và cùng ký tên dưới đây để làm căn cứ thực hiện.

**ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ**

**ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ**



## ĐIỀU KIỆN CẢI TẠO VÀ BÀN GIAO MẶT BẰNG

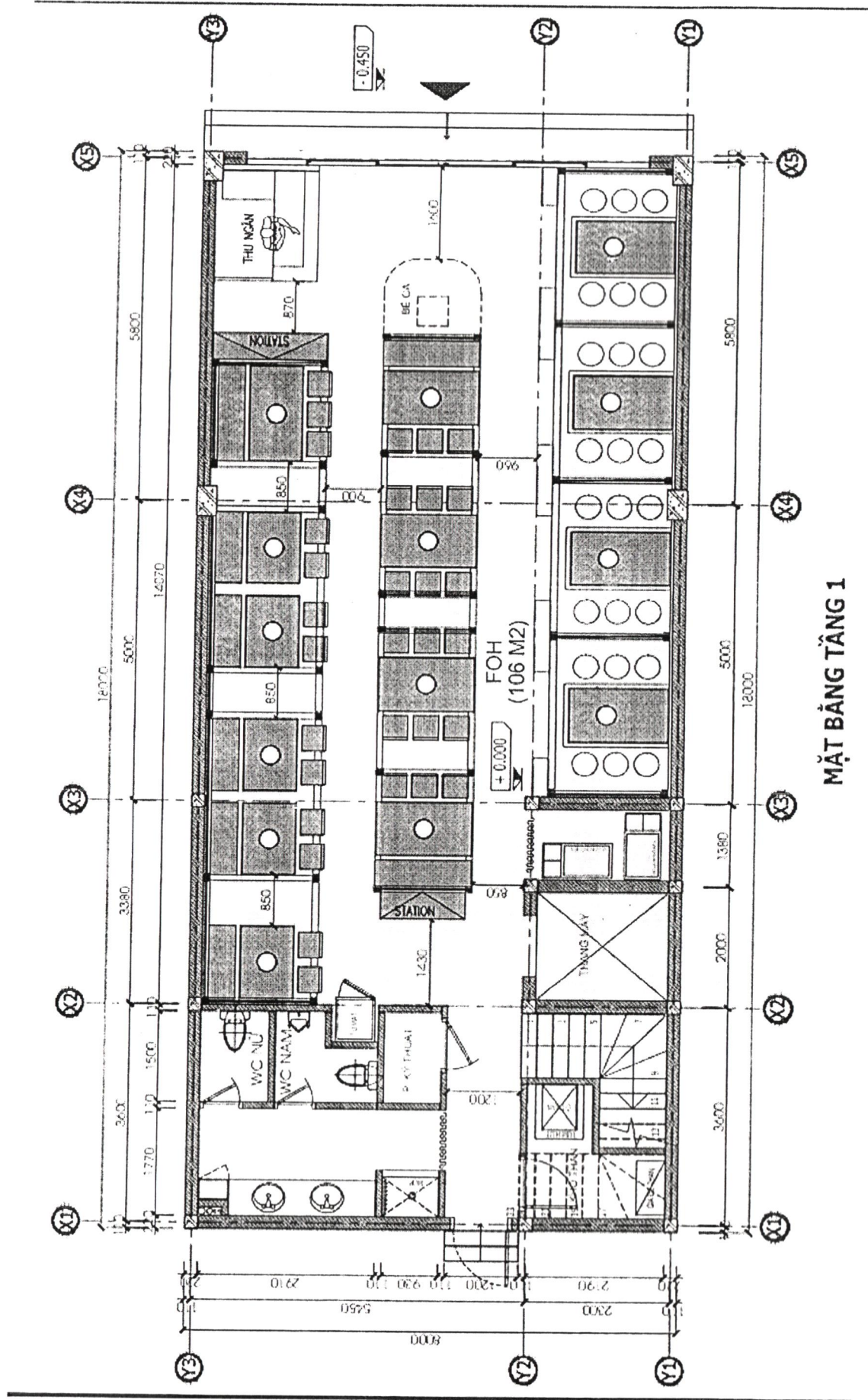
ĐỊA ĐIỂM THUÊ : 134 – 136 Nguyễn Thị Lưu 2, Bắc Giang

| MỤC  | HẠNG MỤC          | CHI TIẾT  |
|------|-------------------|---|
| I    | Mặt bằng bàn giao | Bên Cho Thuê bàn giao:<br>+ Nhà dựng khung cột, dầm bằng sắt tổ hợp và xây thô 03 tầng 1 tum theo bản vẽ đính kèm<br>+ Mái đổ bê tông để bố trí cơ điện.  |
| II   | Sàn               | Bên Cho Thuê lát sàn tầng 1 + tầng 3, bằng gạch đen, mã VNI-81 (kích thước 600 x 600mm)   |
| III  | Cầu thang bộ      | Bên Cho Thuê:<br>- Xây dựng thang bộ theo thiết kế sơ bộ của bên thuê,<br>- Lát cầu thang bộ bằng đá kim sa cám đen, có xẻ rãnh chống trơn mỗi bậc.<br>- Lắp đặt lan can cầu thang bộ (nếu có)  |
| IV   | Cầu thang máy     | Bên Cho Thuê:<br>- Lắp thang máy tải trọng 650kg, theo kích thước hố pít trong bản vẽ sơ bộ.<br>- Ốp đá đen ngoài buồng thang máy   |
| V    | Tường/Vách Ngăn   | Bên Cho Thuê:<br>- Trát phẳng tường trong và tường ngoài nhà<br>- Sơn bả màu trắng  |
| VI   | Mặt tiền          | Bên cho Thuê: Lắp đặt hoàn thiện vách kính mặt tiền (trừ cửa ra vào)  |
| VII  | Điện              | Bên Cho Thuê:<br>- Cấp đường điện 03 pha, công suất 100A mỗi pha<br>- Đi đường điện tổng đến các tủ điện theo yêu cầu kỹ thuật của Bên Thuê   |
| VIII | Hệ thống cấp nước | Bên Cho Thuê, cấp:<br>+ 01 bể nước ngầm 10m <sup>3</sup><br>+ 02 bể nước 3m <sup>3</sup> ở trên mái<br>+ Cấp nguồn nước chờ về tầng 2 để làm bếp, Ống PPR 32mm  |
| IV   | Khu vệ sinh       | Bên Cho Thuê hoàn thiện Khu WC:<br>+ Lắp đặt thiết bị WC theo thiết kế sơ bộ nhãn hiệu INAX<br>+ Tường ốp gạch ceramic 300x600mm, màu trắng<br>+ Trần có thạch cao chống âm, đèn chiếu sáng dowlight 7W-3000k<br>+ Sàn lát gạch chống trơn Taicera-Mã: G63529-kt: 300x600mm, màu xám đen<br>+ Đầu nối đường cấp thoát nước cho thiết bị, thoát sàn khu WC |
| X    | PCCC              | Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục giấy tờ PCCC cho Bên Thuê.   |
| XI   | Điều khoản khác   |   |

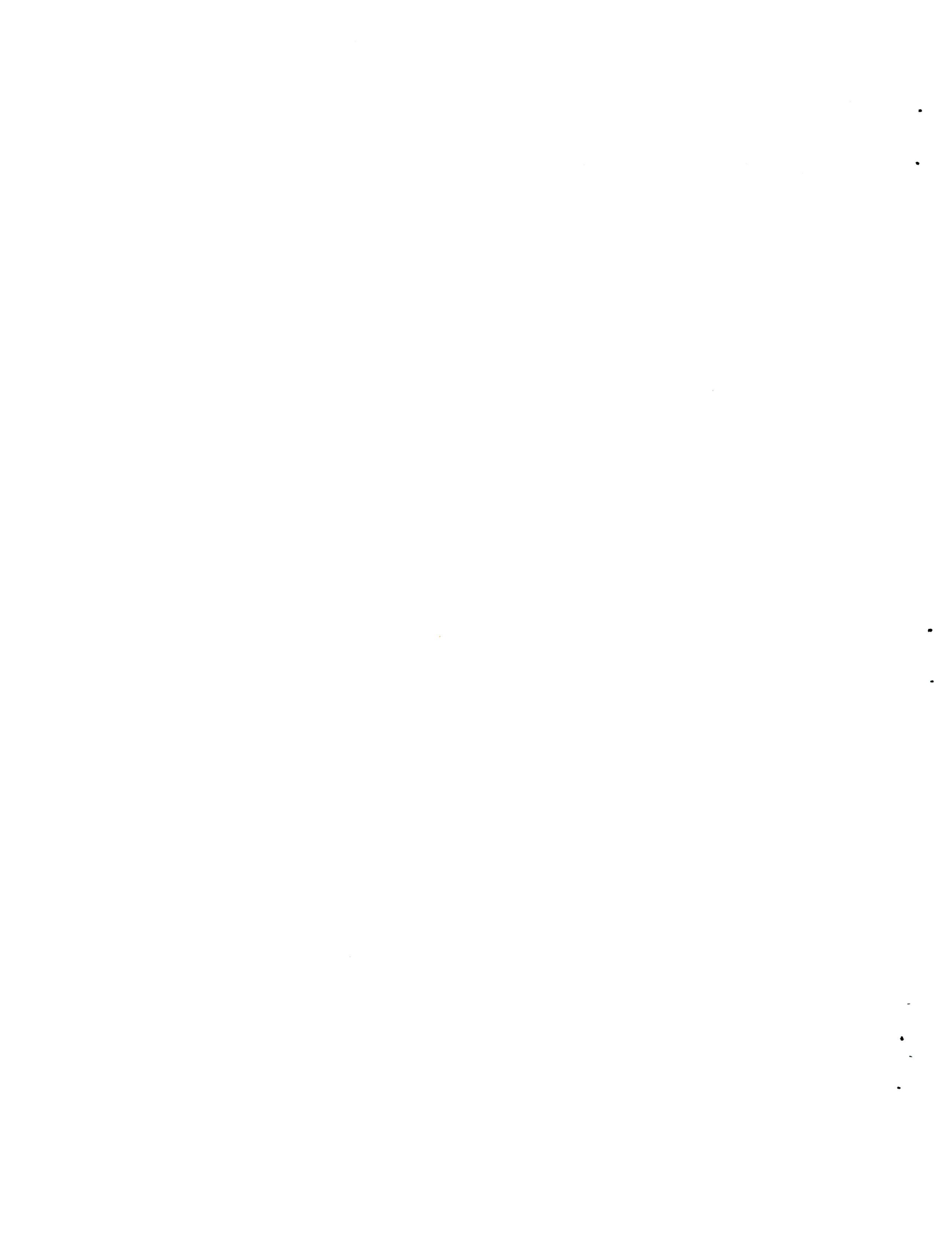


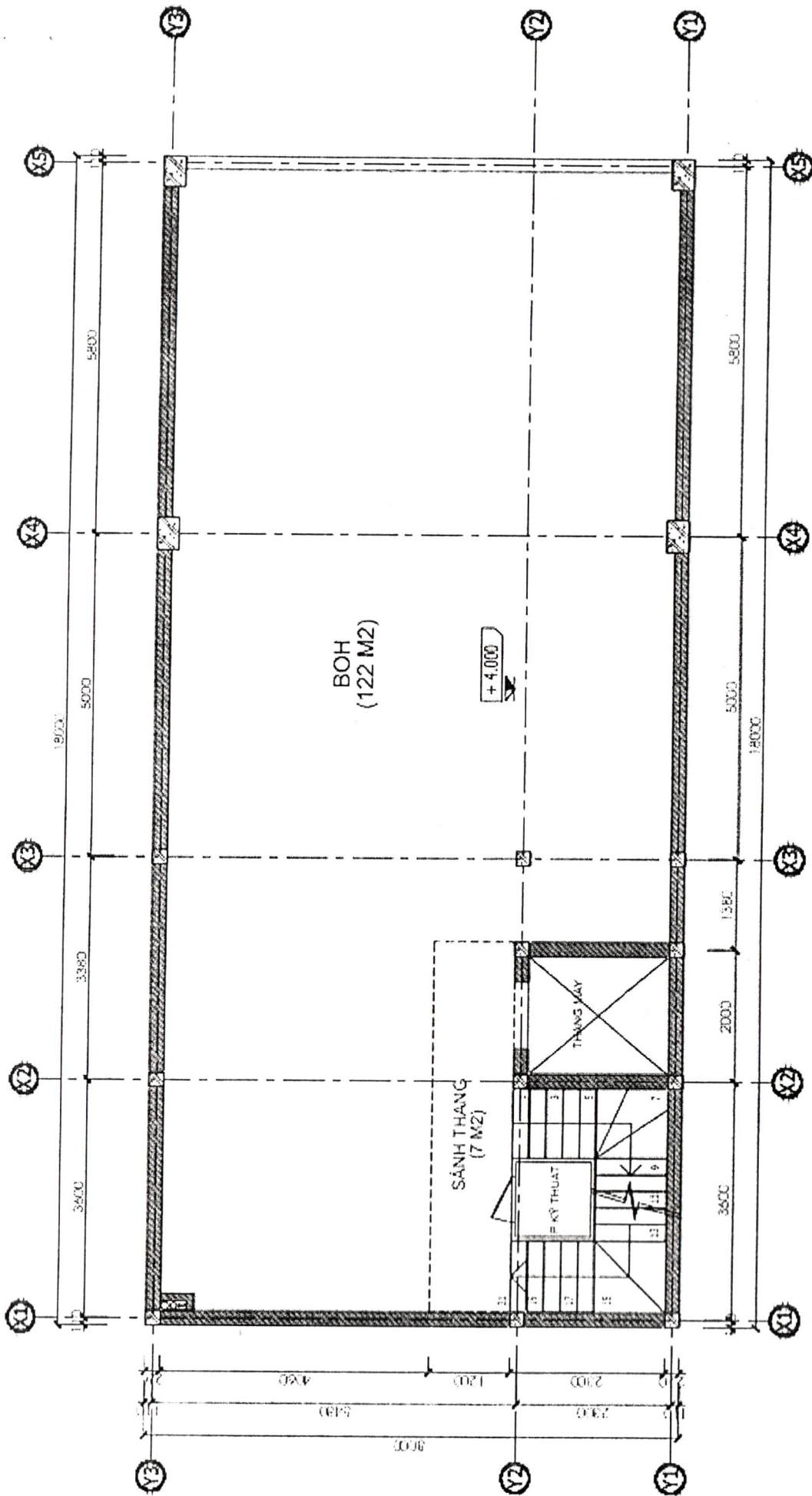
PHỤ LỤC I

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG THUẾ



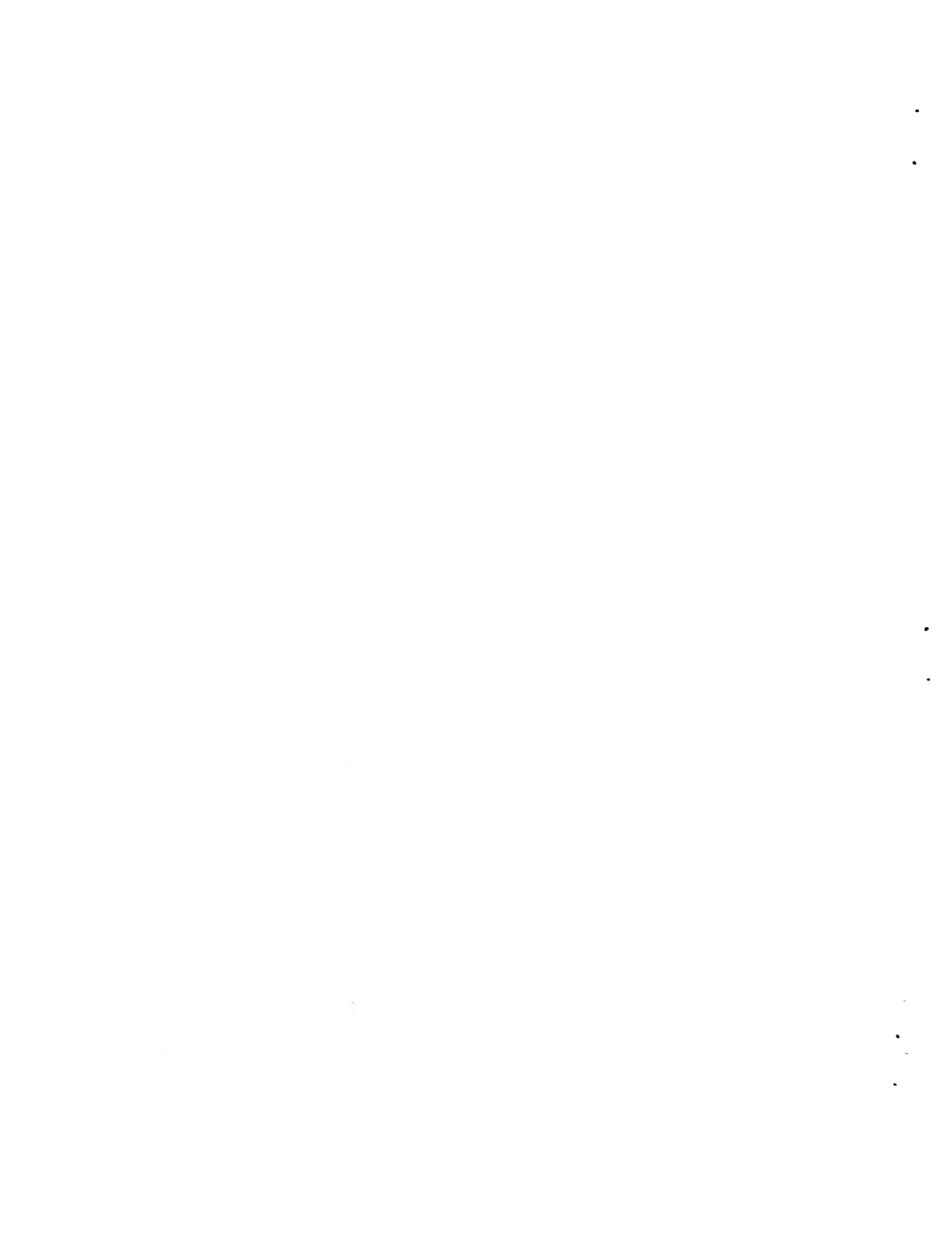
MẶT BẰNG TẦNG 1





MẶT BẰNG TẦNG 2

PHẠNG  
 9N  
 1/0







**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GOLDEN GATE-  
CHI NHÁNH MIỀN BẮC**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẮC GIANG

ĐẾN Số:.....  
Ngày: 06/11/2025  
Chuyển:.....  
Số và ký hiệu HS:.....

**ĐĂNG KÍ MÔI TRƯỜNG**

của dự án

**ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH- CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN GOLDEN GATE- CHI NHÁNH MIỀN  
BẮC - NHÀ HÀNG MANWAH NGUYỄN THỊ LƯU  
BẮC NINH**

Địa chỉ sau sáp nhập: Số 134-136 Nguyễn Thị Lưu, Phường Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh,  
Việt Nam

(Địa chỉ cũ: Số 134-136 Nguyễn Thị Lưu, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang,  
Việt Nam)

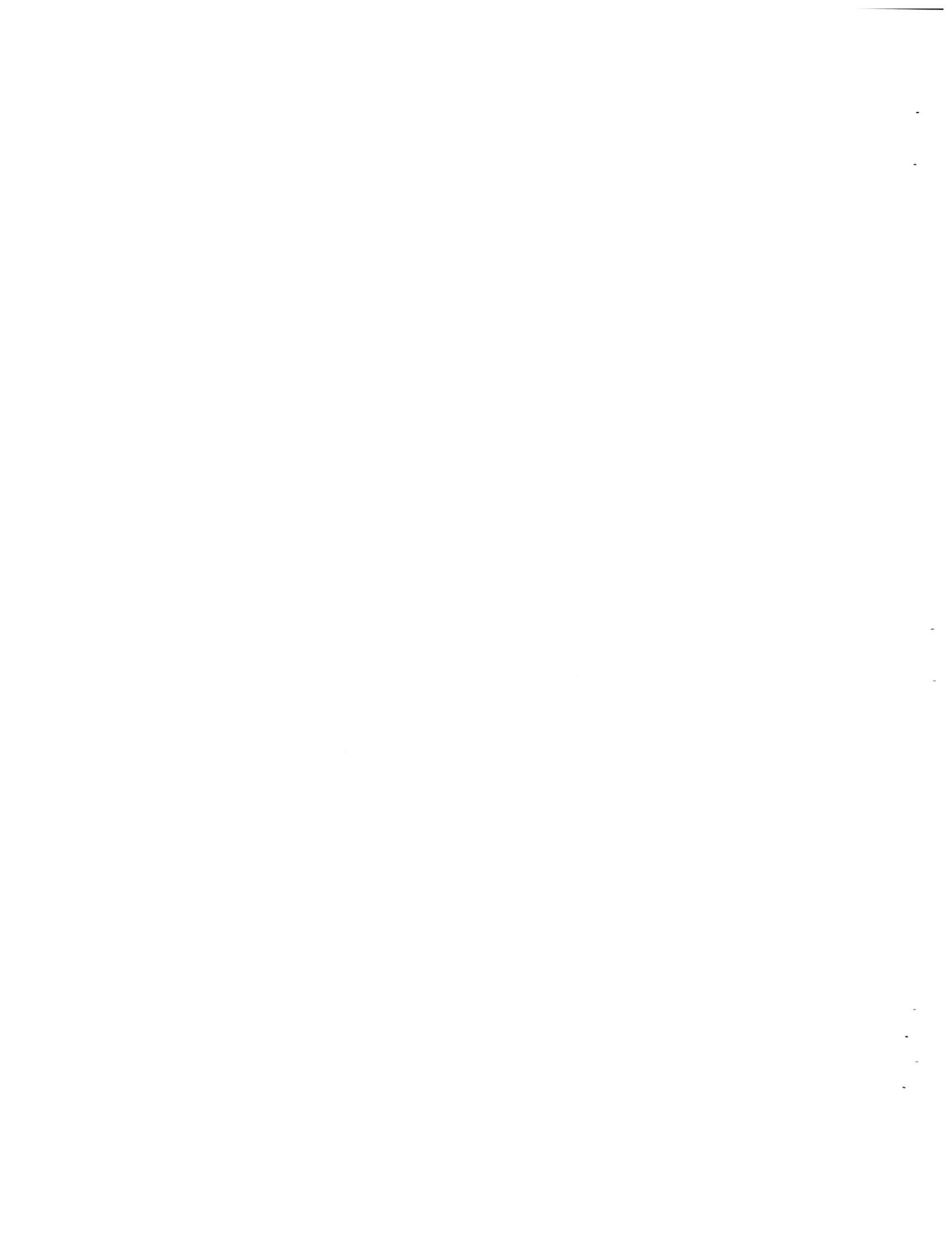
**Chủ Đầu tư**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GOLDEN  
GATE- CHI NHÁNH MIỀN BẮC**



**GIÁM ĐỐC ĐỐI NGOẠI**  
*Mai Trọng Phi*

Hà Nội, tháng 10 năm 2025



Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Golden Gate-  
Chi Nhánh Miền Bắc

Số: 45/2025/GGG

(V/v: Đăng kí môi trường cho nhà hàng- Công  
Ty CP Tập Đoàn Golden Gate – Chi Nhánh  
Miền Bắc – Địa Điểm Kinh Doanh – NHÀ  
HÀNG MANWAH NGUYỄN THỊ LƯU BẮC  
NINH” tại Số 134-136 Nguyễn Thị Lưu,  
Phường Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

(Địa chỉ cũ: Số 134-136 Nguyễn Thị Lưu, Thành  
phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang, Việt Nam)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Phường Bắc Giang

Chúng tôi là **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GOLDEN GATE - CHI NHÁNH MIỀN BẮC** gửi đến Ủy ban nhân dân Phường Bắc Giang bản Đăng kí môi trường để đăng ký với các nội dung sau đây:

### I. Thông tin chung

**1.1. Tên dự án, cơ sở (gọi chung là dự án): CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GOLDEN GATE – CHI NHÁNH MIỀN BẮC – ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH – NHÀ HÀNG MANWAH NGUYỄN THỊ LƯU BẮC NINH**

Địa chỉ sau sáp nhập: Số 134-136 Nguyễn Thị Lưu, Phường Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh,  
Việt Nam

(Địa chỉ cũ: Số 134-136 Nguyễn Thị Lưu, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang,  
Việt Nam)

- Số điện thoại: 0243 222 3000

**1.2. Tên chủ dự án: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GOLDEN GATE – CHI NHÁNH MIỀN BẮC.**

**1.3. Địa chỉ liên hệ: Tầng 6, tòa nhà Toyota, 315 Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội, Việt Nam**

