

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

Quảng Ninh, ngày.....tháng.....năm 2026

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG
KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN CỤM CÔNG NGHIỆP ĐÔNG MAI**

Số:/HĐCTL/TĐD-.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định về việc thành lập Cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên số 3116/QĐ-UBND ngày 14/9/2021; Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên số 3611/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 4021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND thị xã Quảng Yên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên;

Căn cứ Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 13/01/2025 về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Quốc tế Tân Đại Dương để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên; Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 2) cho Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Quốc tế Tân Đại Dương để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên.

Căn cứ các hồ sơ pháp lý Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Đông Mai;

Căn cứ nhu cầu hai bên.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN (sau đây gọi tắt là Bên Cho Thuê)

- Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU QUỐC TẾ TÂN ĐẠI DƯƠNG

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 5700798312

- Người đại diện theo pháp luật: Dương Thị Hoàn - Chức vụ: Giám đốc

- Địa chỉ: Số 29, đường Hữu Nghị, Phường Móng Cái 1, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

- Điện thoại liên hệ: 0203 3776 996

- Số tài khoản VNĐ: 8601670666 Số tài khoản USD: 8600581688

Tại ngân hàng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Tây Nam Quảng Ninh

II. BÊN THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN (sau đây gọi tắt là Bên Thuê)

- Tên tổ chức, cá nhân:.....

Trường hợp là tổ chức:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:

- Người đại diện theo pháp luật: - Chức vụ:

- Địa chỉ:.....

- Điện thoại liên hệ: Email:

- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng:.....

Trường hợp là cá nhân:

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/...../....., tại
..... (trong trường hợp là cá nhân)

- Nơi đăng ký cư trú:

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại liên hệ: Email:

- Mã số thuế (nếu có):

Hai bên đồng ý thực hiện việc cho thuê, thuê quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Thông tin về diện tích đất cho thuê lại

1. Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:

- Diện tích: m² (Bằng chữ:mét vuông)
- Địa chỉ: Cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh
- Thửa đất thuộc ô đất số Lô theo bản đồ quy hoạch được phê duyệt tại quyết định số 4021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND thị xã Quảng Yên. Thửa Đất là một phần của khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 06595048, số vào sổ cấp GCN CT2138 do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 12/02/2026.
- Hình thức sử dụng:
- + Sử dụng riêng: m²;
- + Sử dụng chung: 0 m²;
- Mục đích sử dụng: Đất cụm công nghiệp
- Thời hạn sử dụng: Hết ngày 14/9/2071.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%
- Số tầng cao tối đa của công trình xây dựng: 03 tầng + mái
- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: 12,0m (tầng 1 cao 4,5m, tầng 2 cao 3,9m, tầng 3 + mái cao 3,6m); cốt nền xây dựng cao 0,2m so với cốt vỉa hè.
- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Mai tại Phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh)

Điều 2. Giá trị hợp đồng

Tổng giá trị hợp đồng = Tiền cho thuê lại Quyền sử dụng đất + Tiền sử dụng cơ sở hạ tầng.

Tổng giá trị hợp đồng này là: (Bằng chữ:đồng).

Trong đó:

1. Tiền cho thuê lại Quyền sử dụng đất:

- Đơn giá tiền thuê lại đất là:VNĐ/m² (Bằng chữ:đồng).
- Tiền cho thuê lại Quyền sử dụng đất là khoản tiền Bên Thuê phải nộp một lần cho Bên Cho Thuê được tính trên cơ sở đơn giá đất tại thời điểm thanh toán theo đơn giá công bố của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Đơn giá trên đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất cho thuê lại.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Tiền thuê lại đất	m ²			
<i>Bảng chữ:</i>					

2. Tiền sử dụng cơ sở hạ tầng:

Tiền sử dụng cơ sở hạ tầng là khoản tiền Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê để được sử dụng cơ sở hạ tầng của Cụm công nghiệp Đông Mai

Đơn giá Tiền sử dụng cơ sở hạ tầng là: đồng/ m² (Bảng chữ: nghìn đồng/mét vuông) cho toàn bộ thời hạn quyền sử dụng đất.

Đơn giá trên chưa bao gồm thuế GTGT, các loại thuế, lệ phí và phí Nhà nước khác theo quy định Pháp luật.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Tiền sử dụng cơ sở hạ tầng	m ²			
2	Thuế GTGT (10%)				
3	Tổng tiền sử dụng cơ sở hạ tầng				
<i>Bảng chữ:</i>					

3. Giá tiền quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không bao gồm các khoản sau:

(i) Các loại thuế, phí dịch vụ, các chi phí khác mà Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán theo quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này; (ii) phí chuyển tiền và phí ngân hàng theo quy định của ngân hàng để thực hiện việc thanh toán do Bên Thuê có trách nhiệm chi trả.

Điều 3. Phương thức thanh toán

1. Phương thức thanh toán: chuyển khoản.

2. Thời hạn thanh toán:

STT	Nội dung	Số tiền thanh toán	Tỷ lệ (%) giá trị HĐ	Thời hạn thanh toán
1.	Thanh toán lần 1 VNĐ (Bảng chữ:.....)		Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Hợp đồng này

				được ký kết.
2.	Thanh toán lần 2 VNĐ (Bằng chữ:.....)		Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hợp đồng này được ký kết.

3. Tài khoản tiếp nhận thanh toán:

Chủ tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU QUỐC TẾ TÂN ĐẠI DƯƠNG

Số tài khoản tiếp nhận VNĐ: 8601670666

Số tài khoản tiếp nhận USD: 8600581688

Tại ngân hàng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Tây Nam Quảng Ninh

Trong trường hợp thanh toán bằng ngoại tệ, Bên Thuê sẽ thanh toán bằng Đô la Mỹ (USD) chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng do Bên Cho Thuê chỉ định tại Hợp đồng này. Tỷ giá quy đổi áp dụng là tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) công bố tại thời điểm thanh toán. Mọi loại phí chuyển tiền quốc tế (bao gồm phí ngân hàng trung gian, phí ngân hàng nhận) do Bên Thuê chịu.

Trong trường hợp có sự thay đổi về tài khoản nhận thanh toán nêu tại Điều này, Bên Cho Thuê sẽ thông báo thông tin tài khoản cho Bên Thuê bằng văn bản.

Điều 4. Mục đích thuê đất

1. Mục đích thuê đất: Xây dựng nhà xưởng sản xuất và văn phòng làm việc, ngành nghề hoạt động theo quyết định số 3116/QĐ-UBND ngày 14/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc thành lập cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên.

2. Thay đổi mục đích thuê đất: Trong trường hợp Bên Thuê muốn bổ sung, thay đổi mục đích thuê đất khác với nội dung tại Khoản 1 Điều này, Bên Thuê phải kết hợp với Bên Cho Thuê để làm các thủ tục trình Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thẩm định/phê duyệt.

Điều 5. Thời hạn thuê đất, thời điểm bàn giao

1. Thời hạn thuê đất là: từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực đến hết ngày 14/9/2071 (“Thời Hạn Thuê”).

2. Gia hạn thời hạn thuê: Theo quyết định của nhà nước tại thời điểm kết thúc dự án.

3. Giải quyết khi Hợp đồng thuê đất hết hạn:

Hết thời hạn thuê đất nếu Bên Thuê Đất có nhu cầu tiếp tục thuê, Bên Cho Thuê sẽ đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định để Bên thuê được ưu tiên thuê tiếp (trừ trường hợp khu đất có quy hoạch khác của Nhà nước, thuộc quy hoạch phải thu hồi sử dụng vào mục đích khác)

4. Thời điểm bàn giao đất:

- Bên Cho Thuê sẽ bàn giao Thửa đất cho Bên Thuê chậm nhất là ngày thứ 20 kể từ ngày Bên Thuê đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này và thông báo cho Bên Thuê trước 03 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Thửa đất

- Việc giao nhận thực địa Thửa đất phải lập thành văn bản có chữ ký xác nhận của đại diện Các Bên.

- Việc Bên Thuê trì hoãn nhận bàn giao Thửa đất trên thực địa vì bất kỳ lý do nào sẽ không làm Bên Thuê được hoãn thời hạn thanh toán Phí Quản Lý nêu tại Hợp đồng này, nếu việc thông báo của Bên Cho Thuê đã gửi đến Bên Thuê tuân thủ đúng các quy định tại Hợp Đồng này, khi đó Ngày Bàn Giao Thửa đất được xác định là ngày ghi trên Thông Báo Bàn Giao Thửa đất và Bên Cho Thuê đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Thửa đất. Bên Thuê chịu trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí phát sinh (nếu có) và chịu mọi rủi ro phát sinh liên quan đến Thửa đất theo quy định tại Hợp đồng này kể từ Ngày Bàn Giao Thửa đất được xác định trên Thông Báo Bàn Giao Thửa đất.

5. Giấy tờ pháp lý về đất:

Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Thuê, Biên bản bàn giao mặt bằng, sơ đồ vị trí, tọa độ ô đất thuê

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

1. Quyền của Bên Cho Thuê

a) Yêu cầu Bên Thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong Hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên Thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong Hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên Thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu Bên Thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng, yêu cầu Bên Thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại;

d) Yêu cầu Bên Thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo Hợp đồng;

đ) Yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Thuê gây ra theo quy định của Hợp đồng này;

e) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong các trường hợp quy định tại Hợp đồng này; hoặc khi Bên Thuê vi phạm pháp luật khác chưa được quy định trong Hợp đồng mà Bên Thuê không thể khắc phục theo văn bản xử lý của cơ quan có thẩm quyền. Bên Cho Thuê không phải bồi thường bất kỳ khoản tiền nào cho Bên Thuê khi đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều này;

f) Yêu cầu Bên Thuê thanh toán các khoản phí dịch vụ và các khoản tiền khác theo Hợp đồng này và phụ lục Hợp đồng đúng thời hạn; yêu cầu Bên Thuê xây dựng đúng quy định về kỹ thuật, quy chuẩn, chỉ tiêu xây dựng mỹ quan đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và quy định tại Hợp đồng này; trong trường hợp xét thấy cần thiết, Bên Cho Thuê được quyền áp dụng các biện pháp tạm dừng thi công, cấp điện, cấp nước khi Bên Thuê hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng hoặc nhà thầu, đối tác của Bên Thuê vi phạm các quy định về thanh toán, xây dựng nêu tại Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng này); Có quyền từ chối yêu cầu của Bên Thuê về việc đấu nối hạ tầng cho Thửa đất, đăng ký thi công xây dựng trên Thửa đất hoặc phê duyệt các hồ sơ khác có liên quan nếu Bên Thuê chưa hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán hoặc khắc phục các vi phạm khác theo quy định của Hợp đồng và phụ lục Hợp đồng này đến thời điểm yêu cầu;

g) Có quyền thông báo với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và yêu cầu Bên Thuê tạm ngừng hoạt động nếu Bên Thuê vi phạm các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, trật tự, an ninh và có các hoạt động liên quan ảnh hưởng đến hoạt động chung của Cụm Công Nghiệp;

h) Thu hồi Thửa đất và/ hoặc đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và/hoặc Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất đối với Thửa đất khi Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán Tiền Thuê Lại Đất hoặc các loại phí, tiến độ đầu tư và/ hoặc tiến độ sử dụng đất theo cam kết trong Hợp đồng và phụ lục Hợp đồng. Bên Cho Thuê có quyền gửi thông báo đến cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và các cơ quan hữu quan khác về việc Bên Thuê không được tiếp tục sử dụng Thửa đất làm địa điểm thực hiện Dự Án Đầu Tư Của Bên Thuê và/hoặc địa điểm hoạt động kinh doanh kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt;

i) Có trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng, đảm bảo an ninh trật tự tại Cụm công nghiệp trên cơ sở thu Các Loại Phí Dịch Vụ Trong Cụm công nghiệp nêu tại Phụ lục 1 Hợp Đồng này trong suốt Thời Hạn Thuê Lại Đất;

k) Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

- b) Chuyển giao đất cho Bên Thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- c) Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật;
- d) Kiểm tra, nhắc nhở Bên Thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
- đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- e) Thông báo cho Bên Thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;
- f) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- g) Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của Cụm công nghiệp, quyền sử dụng đất để Bên Thuê thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án theo quy định của Pháp Luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan. Tạo điều kiện cho Bên Thuê thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- h) Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào gây ra bởi một trong các nguyên nhân sau: Do Bên Thuê hoặc người sử dụng đất khác tại Cụm công nghiệp; Do sự cố khách quan xảy ra nằm ngoài khu vực thuộc trách nhiệm quản lý riêng của Bên Cho Thuê; Bên Cho Thuê thực hiện các quyền của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng.
- i) Hỗ trợ Bên Thuê được cấp GCNQSDĐ lần đầu (không bao gồm việc đăng ký quyền sở hữu tài sản) với các điều kiện sau: (i) Hai Bên đã ký văn bản bàn giao Lô Đất; Bên Thuê chịu các chi phí phát sinh liên quan tới việc cấp GCNQSDĐ; Bên Thuê cung cấp đầy đủ và kịp thời các tài liệu theo thông báo của Bên Cho Thuê; và Bên Thuê đã hoàn thành toàn bộ các khoản thanh toán đến hạn;
- k) Đầu tư, xây dựng đường giao thông, hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện nguồn, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải và hệ thống cấp nước sạch hoàn chỉnh trong Cụm công nghiệp kết nối với Thửa đất của Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này. Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với hệ thống kết nối riêng và hạ tầng nội bộ do Bên Thuê tự đầu tư trong Thửa đất của Bên Thuê để Bên Thuê thực hiện Dự Án Đầu Tư Của Bên Thuê và/hoặc thực hiện các hoạt động kinh doanh theo phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê

1. Quyền của Bên Thuê

- a) Yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất cho thuê;

- b) Yêu cầu Bên Cho Thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- c) Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong Hợp đồng;
- d) Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê;
- đ) Yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra;
- e) Quyền cho thuê lại;
- f) Được sử dụng các Tiện ích, Cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp trong Thời Hạn Thuê với điều kiện Bên Thuê phải thực hiện nghiêm túc và tuân thủ các quy định của Hợp Đồng.
- g) Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, Bên Thuê được thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; hoặc thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình trên đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng Tiền Thuê Lại Đất của Thửa đất cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Thuê

- a) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê;
- b) Không được hủy hoại đất;
- c) Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp đồng; Thanh toán các khoản phải trả đầy đủ và đúng hạn theo quy định của Hợp đồng và Pháp luật.
- d) Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;
- đ) Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- f) Phải sử dụng Lô Đất đúng tiến độ tại Hợp đồng và quy định của Pháp luật. Sử dụng Công trình trên đất phù hợp với các Giấy phép được cấp và quy định của Pháp luật;
- g) Bên Thuê phải đảm bảo rằng nhân viên, người lao động, nhà thầu, đại lý, khách hàng, khách mời hoặc bất kỳ bên nào tiếp cận Cụm công nghiệp theo chỉ định của Bên Thuê tuân thủ các quy định của Cụm công nghiệp. Bên Thuê chịu trách nhiệm và phải bồi thường cho Bên Cho Thuê tất cả các thiệt hại do các đối tượng này gây ra;
- h) Không thực hiện hay tổ chức thực hiện các hành động gây ảnh hưởng tiêu cực tới hình ảnh, uy tín của Bên Cho Thuê và Cụm Công Nghiệp;

i) Bên Thuê có trách nhiệm tự tìm hiểu và nhận biết các trách nhiệm pháp lý của Bên Thuê khi hoạt động trong Cụm Công Nghiệp. Việc thực hiện theo các quy định, thông báo, hướng dẫn của Bên Cho Thuê không đương nhiên miễn trừ trách nhiệm của Bên Thuê trước Nhà nước. Trường hợp Bên Thuê cho rằng các quy định, hướng dẫn của Bên Cho Thuê không phù hợp với Pháp Luật thì Bên Thuê phải thông báo bằng văn bản để Hai Bên giải quyết.

k) Thực hiện thủ tục điều chỉnh (địa điểm) Dự án Đầu Tư Của Bên Thuê hoặc chấm dứt Dự án Đầu Tư Của Bên Thuê hoặc chấm dứt hoạt động kinh doanh tại địa chỉ Thửa đất theo quy định của pháp luật kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt;

l) Bên Thuê cam kết tuân thủ các quy định pháp luật Việt Nam về bảo vệ môi trường, khắc phục và bồi thường thiệt hại trong trường hợp gây ô nhiễm môi trường. Bên Thuê không được phép xả thải ra môi trường ngoài hệ thống tiếp nhận xử lý nước thải của Cụm công nghiệp. Trường hợp Bên Thuê tự đầu tư xây dựng vận hành hệ thống xử lý nước thải nội bộ thì hệ thống này vẫn phải chịu sự kiểm tra, giám sát bởi Bên Cho Thuê và/ hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông qua các thiết bị dụng cụ quan trắc đo kiểm tin cậy, kiểm tra hồ sơ ghi chép theo dõi quá trình vận hành nhà máy xử lý nước thải của Bên Thuê; Bảo đảm các biện pháp phòng chống cháy nổ và thực hiện các biện pháp an ninh trật tự, vệ sinh môi trường theo yêu cầu của các cơ quan chức năng;

m) Bên Thuê chịu các chi phí lắp đặt trạm biến áp, hệ thống quan trắc nước thải ..., hệ thống đường dây nối từ chân tường rào vào công trình của Bên Thuê bên trong Thửa đất; chi phí lắp đặt đường ống nối từ tường rào tới công trình của Bên Thuê bên trong Thửa đất, chi phí xây dựng, kiểm định và các chi phí khác có liên quan; Bên Thuê không được phép đào, khoan giếng khai thác nước ngầm trong phạm vi Thửa đất thuê hay tại bất kỳ vị trí nào trong Cụm Công Nghiệp khi chưa được sự chấp thuận của Bên Cho Thuê và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

n) Bên Thuê nếu có nhu cầu xây dựng nhà xưởng hoặc các công trình phụ khác cần phải đào đường ống cấp nước, thoát nước hoặc các công trình công cộng khác ngoài phạm vi Thửa đất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê trước khi tiến hành thi công và chịu mọi chi phí khôi phục lại hiện trạng ban đầu;

o) Trường hợp Bên Thuê cho bên thứ ba thuê lại văn phòng/kho/xưởng trong phạm vi Thửa đất đúng mục đích sử dụng đất thuê nêu tại Điều 4 Hợp Đồng thì Bên Thuê phải thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê trước khi tiến hành ký hợp đồng cho thuê lại văn phòng/kho/xưởng với bên thứ ba (“Bên Thuê Lại Kho Xưởng”). Tùy thuộc vào điều kiện cụ thể mà Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê/ Bên Thuê Lại Kho Xưởng áp dụng các biện pháp bảo đảm bổ sung để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Bên Thuê/ Bên Thuê Lại Kho Xưởng trong suốt quá trình cho thuê lại văn phòng/kho/xưởng nêu trên. Mọi nghĩa vụ thanh toán các khoản Phí Quản Lý, Phí Xử Lý Nước Thải theo Hợp Đồng này và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên

Thuê Lại Kho Xưởng chưa hoàn thành đối với Bên Cho Thuê hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ trong Cụm Công Nghiệp (nếu có thỏa thuận các khoản thanh toán này do Bên Thuê Lại Kho Xưởng chịu) thì Bên Thuê phải có trách nhiệm và nghĩa vụ nộp bổ sung thay thế

p) Bên Thuê phải hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ: Lệ phí trước bạ; Các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất theo quy định pháp luật thuộc trách nhiệm của Bên Thuê. Tất cả các khoản phải nộp này sẽ được Hai Bên xác định lại trên cơ sở các văn bản, chứng từ thanh toán của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

q) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng

1. Trách nhiệm của Bên Cho Thuê khi vi phạm Hợp đồng:

Nếu Bên Cho Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản của Hợp Đồng, Bên Thuê có quyền áp dụng một trong các quy định dưới đây:

a) Yêu cầu Bên Cho Thuê khắc phục trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê nhận được yêu cầu của Bên Thuê. Nếu Bên Cho Thuê không khắc phục trong thời hạn này, Bên Thuê được tạm hoãn các khoản thanh toán đến hạn cho đến khi những vi phạm đó được khắc phục.

(b) Bên Thuê tự khắc phục các vi phạm của Bên Cho Thuê nếu Bên Cho Thuê từ chối khắc phục. Trường hợp này, Bên Thuê có quyền yêu cầu Bên Cho Thuê thanh toán cho Bên Thuê mọi chi phí hợp lý mà Bên Thuê đã chi trả để khắc phục vi phạm của Bên Cho Thuê.

2. Trách nhiệm của Bên Thuê khi vi phạm Hợp đồng:

Trường hợp Bên Thuê chậm thanh toán cho Bên Cho Thuê bất kỳ khoản tiền nào theo thời hạn quy định trong Hợp Đồng thì ngoài số tiền phải thanh toán đó, Bên Thuê phải trả thêm tiền lãi cho số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày, tính từ thời điểm đến hạn phải thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế, nhưng thời gian chậm thanh toán của mỗi đợt đến hạn thanh toán nêu tại Điều này không được vượt quá: 30 ngày của mỗi đợt thanh toán và không quá 45 ngày cộng dồn của tất cả các đợt thanh toán đối với Tiền Thuê Lại Đất; 30 ngày đối với Phí Quản Lý, Phí Xử Lý Nước Thải; 15 ngày đối với các khoản thanh toán khác (nếu có); theo đó số ngày xác định thời gian chậm thanh toán ở đây được gọi tắt là “Thời Hạn Tính Lãi”.

Nếu hết Thời Hạn Tính Lãi nói trên mà Bên Thuê vẫn chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Thuê đã vi phạm Hợp Đồng và tùy thuộc Bên Thuê vi phạm khoản thanh toán nào mà Bên Cho Thuê được áp dụng biện pháp xử lý tương ứng:

a) Đối với vi phạm nghĩa vụ thanh toán Tiền Thuê Lại Đất:

Bên Thuê phải tiếp tục trả cho Bên Cho Thuê tiền lãi phạt do chậm thanh toán Tiền Thuê Lại Đất theo mức lãi suất quy định tại Điều 8.2 nêu trên kể từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế và các chi phí khác phát sinh (nếu có).

b) Đối với vi phạm Phí Quản Lý quy định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng này:

- Bên Cho Thuê được quyền tạm ngưng/đề nghị tạm ngưng mọi dịch vụ do Cụm Công Nghiệp cung cấp (cấp điện, cấp nước, thoát nước...), kể cả các dịch vụ không phải do Bên Cho Thuê trực tiếp cung cấp và/hoặc Bên Cho Thuê từ chối cho phép lưu thông các phương tiện vận tải, vật tư của Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) cho đến khi Bên Thuê hoàn thành việc thanh toán Phí Quản Lý và thanh toán các khoản tiền lãi tương ứng, mà không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Thuê khi thực hiện các hành động này; Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) không có quyền khiếu nại các biện pháp này, tiền lãi do chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có). Trong thời hạn tối đa 48 giờ kể từ thời điểm Bên Thuê thanh toán đủ Phí Quản Lý, tiền lãi do chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có), Bên Cho Thuê sẽ khôi phục/đề nghị khôi phục các dịch vụ do Cụm Công Nghiệp cung cấp cho Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có).

- Trong trường hợp Bên Thuê không thanh toán đủ hoặc chậm thanh toán Phí Quản Lý từ 60 ngày trở lên kể từ ngày đến hạn thanh toán nêu tại Phụ lục 1 Hợp Đồng này thì Bên Cho Thuê được quyền: Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà không phải bồi thường bất kỳ khoản nào cho Bên Thuê, khi đó việc xử lý vi phạm này được thực hiện như quy định hoặc Yêu cầu Bên Thuê tiếp tục trả cho Bên Cho Thuê tiền lãi do chậm thanh toán Phí Quản Lý theo mức lãi suất quy định tại Hợp Đồng này kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế và các chi phí khác phát sinh (nếu có); và/hoặc Tiếp tục áp dụng biện pháp tạm ngưng/đề nghị tạm ngưng mọi dịch vụ tại Cụm Công Nghiệp theo quy định.

c) Đối với vi phạm Phí Xử Lý Nước Thải:

- Bên Cho Thuê được quyền khóa van, không tiếp nhận nước thải từ Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) mà không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) khi thực hiện các hành động này, và Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) không có quyền khiếu nại các biện pháp này. Để bảo vệ môi trường trong Cụm Công Nghiệp khi Bên Cho Thuê khóa van, không tiếp nhận nước thải từ Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có), Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) thừa nhận rằng Bên Cho Thuê có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tạm đình chỉ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Bên Thuê và/hoặc Bên

Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) nếu Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) có khả năng gây ô nhiễm môi trường khi không được mở van tiếp nhận nước thải vào hệ thống xử lý nước thải của Bên Cho Thuê.

- Trong thời hạn tối đa 48 giờ kể từ thời điểm Bên Thuê thanh toán đủ Phí Xử Lý Nước Thải, tiền lãi do chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có), Bên Cho Thuê sẽ khôi phục việc kết nối và tiếp nhận nước thải từ Bên Thuê. Việc tiếp nhận nước thải tại thời điểm này vẫn phải tuân thủ theo lưu lượng nước thải mà Bên Thuê đã được cấp phép.

- Trong trường hợp Bên Thuê không thanh toán đủ hoặc chậm thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải từ 60 ngày trở lên kể từ ngày đến hạn thanh toán nêu tại Phụ lục 1 Hợp Đồng này thì Bên Cho Thuê được quyền: Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà không phải bồi thường bất kỳ khoản nào cho Bên Thuê, khi đó việc xử lý vi phạm này được thực hiện như quy định; Yêu cầu Bên Thuê tiếp tục trả cho Bên Cho Thuê tiền lãi do chậm thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải theo mức lãi suất quy định tại Hợp Đồng này kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế và các chi phí khác phát sinh (nếu có); và/hoặc Tiếp tục áp dụng biện pháp khóa van, không tiếp nhận nước thải theo quy định tại nêu trên.

Điều 9. Cam kết của các bên

1. Bên Cho Thuê cam kết:

a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này không thuộc diện bị cấm cho thuê theo quy định của pháp luật;

b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Thuê.

2. Bên Thuê cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng đất cho thuê;

b) Đã được Bên Cho Thuê cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên Thuê đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Thuê đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Thuê cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền thuê quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Cho Thuê sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

đ) Bên Thuê đã có đầy đủ quyền hạn để giao kết Hợp Đồng và đã đạt được tất cả các chấp thuận cần thiết theo quy định Pháp Luật và quy định nội bộ của Bên Thuê

để ký kết và thực hiện Hợp Đồng. Việc ký kết Hợp Đồng tạo thành các nghĩa vụ có hiệu lực ràng buộc và có thể thực hiện đối với Bên Thuê.

3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

6. Mỗi Bên cam kết bảo mật và không tiết lộ hoặc thông báo dưới bất kỳ hình thức nào cho bên thứ ba (ngoại trừ các cố vấn, chuyên gia tư vấn, luật sư hoặc nhân viên của mình khi cần thiết để tư vấn, hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của cơ quan quản lý có thẩm quyền) bất kỳ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng này. Trong trường hợp một Bên vi phạm cam kết này, Bên kia có quyền thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các biện pháp khắc phục kể cả yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài Hợp Đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam.

7. Bên Thuê xác nhận rằng, bằng việc ký kết Hợp Đồng này, Bên Thuê đã nghiên cứu kỹ, hiểu và hoàn toàn đồng ý với các quy định của Cụm Công Nghiệp và Bản Nội Quy Cụm Công Nghiệp. Ngoài ra, Bên Thuê chấp thuận và sẵn sàng ký kết bất kỳ cam kết, xác nhận nào theo yêu cầu của Bên Cho Thuê đối với các quy định và Bản Nội Quy Cụm Công Nghiệp và tuân thủ hoặc buộc người khác đang sử dụng Thửa đất tuân thủ nghiêm túc các quy định này

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;

b) Bên Thuê chậm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

2. Ngoài các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này, Hợp đồng còn chấm dứt bởi một trong các trường hợp sau:

- Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Khoản 3 Điều này;

- Bên Thuê đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Khoản 4 Điều này.

3. Chấm dứt hợp đồng bởi Bên cho thuê:

Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng bằng một văn bản thông báo gửi tới Bên Thuê trước ít nhất ba mươi (30) ngày khi xảy ra một trong các trường hợp dưới đây:

- Bên Thuê chậm trễ thanh toán một phần hoặc toàn bộ Tiền Sử Dụng Hạ Tầng và/hoặc Tiền cho thuê lại Quyền sử dụng đất từ ba mươi (30) ngày trở lên, hoặc chậm trễ thanh toán các khoản phải trả khác từ sáu mươi (60) ngày trở lên.

- Bên Thuê hoặc nhân viên, người lao động, đại lý, nhà thầu, khách hàng, khách mời, bên do Bên Thuê chỉ định tiếp cận Cụm công nghiệp làm hư hại Cơ Sở Hạ Tầng Cụm công nghiệp hoặc làm cho Cơ Sở Hạ Tầng Cụm công nghiệp không hoạt động được một cách bình thường và mặc dù Bên Thuê đã được Bên Cho Thuê yêu cầu khắc phục nhưng quá ba mươi (30) ngày chưa hoàn thành khắc phục.

- Bên Thuê sử dụng Lô Đất chậm trễ so với tiến độ sử dụng đất mà không thực hiện thủ tục gia hạn hoặc không được CQNN chấp thuận gia hạn.

- Theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi do hành vi vi phạm Pháp Luật của Bên Thuê.

- Lô Đất bị Nhà nước thu hồi do Bên Thuê vi phạm quy định của Pháp Luật.

- Bên Thuê thực hiện Việc Chuyển nhượng mà không được Bên Cho Thuê đồng ý.

- Trường hợp khác theo Pháp Luật mà Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng.

4. Chấm dứt Hợp đồng bởi Bên Thuê: Bên Cho Thuê chậm bàn giao quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

5. Thời điểm Hợp đồng chấm dứt:

- Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này thì thời điểm Hợp đồng chấm dứt xác định theo thỏa thuận của Các Bên.

- Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại các điểm b, c Khoản 1 Điều này hoặc Khoản 3, khoản 4 Điều này thì thời điểm Hợp Đồng chấm dứt là thời điểm ghi tại thông báo chấm dứt hợp đồng hoặc ngày thứ 31 tính từ ngày một Bên nhận được thông báo, tùy vào thời điểm nào muộn hơn.

6. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng

Trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ thời điểm Hợp đồng chấm dứt, Bên Thuê phải:

- a) Tháo dỡ, di dời Công Trình Trên Đất và tài sản khác có trong phạm vi Lô Đất (gọi chung là “Tài Sản Của Bên Thuê”); khôi phục Lô Đất trở lại tình trạng như tại Ngày Bàn Giao. Trong trường hợp Bên Thuê không hoàn thành các nghĩa vụ thì: Bên Cho Thuê có quyền tháo dỡ, di dời Tài Sản Của Bên Thuê ra khỏi Lô Đất; và/hoặc Bên Cho Thuê có toàn quyền định đoạt, áp dụng tất cả các biện pháp xử lý Tài Sản Của Bên Thuê bao gồm cả việc Bên Cho Thuê, theo quyết định đơn phương của Bên Cho Thuê, xác lập quyền sở hữu riêng đối với Tài Sản của Bên Thuê mà không phải thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho Bên Thuê.
- b) Giao lại Lô Đất cho Bên Cho Thuê với tình trạng như tại Ngày Bàn Giao;
- c) Thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển quyền sử dụng Lô Đất lại cho Bên Cho Thuê. Chi phí và các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (nếu có) để thực hiện thủ tục này do Bên Thuê chi trả, trừ trường hợp Hợp Đồng chấm dứt hoàn toàn do lỗi của Bên Cho Thuê hoặc Hợp đồng chấm dứt do hết Thời Hạn Thuê.
- d) Vẫn phải thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng theo thỏa thuận của Hai Bên nếu Hợp Đồng chấm dứt do hết Thời Hạn Thuê, Tiền Thuê Đất, trừ trường hợp Hợp Đồng chấm dứt do lỗi của Bên Cho Thuê và Phí Quản Lý và Phí Dịch Vụ và các khoản tiền khác theo đơn giá đang áp dụng gần nhất với thời điểm Hợp Đồng Chấm Dứt.

Điều 11. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 02 (hai) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này với điều kiện Bên bị tác động đã thực hiện mọi biện pháp cần thiết để khắc phục ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

5. Tùy vào tính chất/ mức độ của Sự kiện bất khả kháng, các Bên có thể thống nhất tạm dừng hay chấm dứt Hợp đồng. Sự kiện bất khả kháng xảy ra không miễn trừ các nghĩa vụ của mỗi Bên đã thực hiện trước đó.

Điều 12. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia (*ghi rõ đối với Bên Cho Thuê, đối với Bên Thuê*):

- Đối với Bên Cho Thuê:

Địa chỉ: Văn phòng Cụm công nghiệp Đông Mai, Phường Đông Mai, Tỉnh Quảng Ninh

Người nhận: Đinh Nhật Anh

Số điện thoại: 0967 461 909

Email: dinhnhatanh199@gmail.com

- Đối với Bên Thuê:

Địa chỉ:

Người nhận:

Số điện thoại:.....

Email:.....

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Trực tiếp, thư điện tử hoặc chuyển phát nhanh

3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển thư điện tử thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng thư điện tử;

c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận mà bên có thay đổi

không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 13. Chuyển giao hợp đồng

1. Bên Thuê không được chuyển nhượng quyền, lợi ích của Bên Thuê liên quan tới việc sử dụng Lô Đất cho bất kỳ bên thứ ba nào bao gồm nhưng không giới hạn bởi cho thuê lại, chia sẻ quyền sử dụng nếu không có sự chấp thuận của Bên Cho Thuê bằng văn bản. Việc chuyển giao nêu trên chỉ được thực hiện khi đáp ứng các điều kiện sau:

- Pháp luật có hiệu lực tại thời điểm chuyển giao không cấm các giao dịch này;
- Bên Thuê đã thanh toán đầy đủ cho Bên Cho Thuê toàn bộ Tổng Tiền Thuê Lại Đất theo Hợp Đồng, các loại phí dịch vụ trong Cụm Công Nghiệp và các nghĩa vụ thanh toán đến hạn khác theo Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất, cũng như các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

2. Phí chuyển giao: Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản phí chuyển giao được tính như sau:

Phí chuyển giao = 2% x Đơn giá tiền thuê cơ sở hạ tầng x Diện tích chuyển giao

Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao tự thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định pháp luật về việc ghi nhận việc chuyển giao này. Bên Cho Thuê cam kết hỗ trợ, cung cấp hồ sơ, tài liệu cho Bên Thuê và/hoặc Bên Nhận Chuyển Giao thực hiện các thủ tục hành chính trên

3. Bên Thuê xác nhận rằng, Bên Cho Thuê có quyền thay đổi, chuyển giao, chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Thứ Ba trong trường hợp Bên Cho Thuê tổ chức lại doanh nghiệp (chia, tách, sáp nhập, hợp nhất,...) và/hoặc chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền/tài sản hợp pháp của Bên Cho Thuê tại Cụm Công Nghiệp Đông Mai. Bên Cho Thuê cam kết Bên Thứ Ba sẽ kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê tại Hợp Đồng này.

Điều 14. Quy định về thi công xây dựng công trình trên thửa đất

1. Việc xây dựng nhà xưởng, tường rào hoặc các công trình kiến trúc khác không phân biệt là xây dựng mới hoặc sửa chữa hoặc bảo trì, bảo dưỡng nhưng thuộc trường hợp phải được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (sau đây gọi tắt là “Công Trình”) của Bên Thuê phải phù hợp với chỉ tiêu xây dựng; Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư, quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng và/hoặc Giấy phép xây dựng và tuân thủ các quy định tại Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất, nội quy, quy định, quy chế trong Cụm Công Nghiệp và quy định pháp luật có liên quan;

2. Để phục vụ cho việc giám sát, kiểm tra của Bên Cho Thuê và thuận lợi trong hợp tác đấu nối các hạng mục hạ tầng (cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đấu nối giao thông các cống ra vào của Khu Đất với các trục đường của Bên Cho Thuê)

trước khi nộp Hồ sơ xin phép xây dựng công trình, Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê các hồ sơ tài liệu sau: Bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể Công Trình; Bản vẽ kiến trúc mặt chính của Công Trình; Hệ thống cấp, thoát nước của Công Trình; hệ thống cấp điện Công Trình. Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, Bên Cho Thuê phải xem xét và thảo luận với Bên Thuê để được thỏa thuận đầu nối các hạng mục cơ sở hạ tầng của Bên Cho Thuê;

3. Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê trước 10 ngày kể từ ngày khởi công xây dựng Công Trình, đồng thời, cung cấp cho Bên Cho Thuê hồ sơ thi công xây dựng Công Trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Thư cam kết của nhà thầu về việc tuân theo Nội Quy, Quy chế của Bên Cho Thuê (có xác nhận của Bên Thuê);

4. Bên Thuê chịu trách nhiệm quản lý và giải quyết các vấn đề có liên quan đến hoạt động của các Nhà thầu của Bên Thuê trên Khu Đất, bao gồm mọi thiệt hại do Nhà thầu hoặc bên thứ ba của Nhà thầu quản lý gây ra do vi phạm quy định tại Điều này và các quy định, quy chế trong Cụm công nghiệp.

Điều 15. Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp có tranh chấp xảy ra, các Bên sẽ cùng nhau giải quyết trên tinh thần thương lượng hợp tác để cùng nhau tìm ra hướng giải quyết có lợi cho các Bên. Nếu không thể thương lượng và giải quyết tranh chấp được trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp thì một trong các Bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa Án Nhân Dân có thẩm quyền.

Trong khi bất kỳ tranh chấp nào đang được giải quyết, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng sẽ tiếp tục ràng buộc các Bên và các Bên sẽ tiếp tục thực hiện và tuân thủ Hợp Đồng.

Điều 16. Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng

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

2. Hợp đồng này có 16 Điều, được lập thành 05 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Thuê giữ 02 bản, Bên Cho Thuê giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

3. Kèm theo Hợp đồng này là các giấy tờ liên quan về đất như: Sơ đồ vị trí lô đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN THUÊ

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

BÊN CHO THUÊ

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và
đóng dấu)*

Dương Thị Hoàn

Giám đốc

PHỤ LỤC 1: CÁC LOẠI PHÍ DỊCH VỤ TRONG CỤM CÔNG NGHIỆP

(Đính kèm hợp đồng số:/HĐCTL/TĐD-..... ngày...../...../202....)

1. Phí Quản lý:

Phí quản lý là phí dịch vụ quản lý và phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng trong Cụm Công Nghiệp, được tính kể từ ngày Các Bên bàn giao Khu Đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 của Hợp Đồng này. (sau đây gọi tắt là “Phí Quản Lý”)

1.1. Phí Quản lý được tính như sau:

Phí Quản Lý hàng tháng = [Đơn Giá Phí Quản Lý X (nhân) Diện Tích Khu Đất] + (cộng) thuế GTGT 10%.

Trong đó:

Đơn Giá Phí Quản Lý: được tính trên mỗi mét vuông Diện Tích của Khu Đất của mỗi tháng, chưa bao gồm thuế GTGT, được xác định là 10.000VNĐ/ m²/năm.

Đơn Giá Phí Quản Lý này sẽ áp dụng cố định đến hết ngày 31/12/2027. Kể từ ngày 01/01/2028 trở đi, Đơn Giá Phí Quản Lý sẽ do Bên Cho Thuê điều chỉnh và áp dụng theo nguyên tắc sau:

- a) Chu Kỳ Điều Chỉnh: 05 năm/lần, Chu kỳ điều chỉnh bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2028 cho đến khi kết thúc Thời Hạn Thuê Lại Đất.
- b) Mức điều chỉnh: theo Thông Báo của Bên Cho Thuê.

1.2. Thời hạn thanh toán Phí Quản Lý:

Phí Quản Lý được tính ngay sau khi bàn giao đất và nộp một năm một lần vào trước 30/01 mỗi năm. Trường hợp không tròn năm sẽ được tính tương ứng với thời gian thực tế sử dụng.

1.3. Hồ sơ đề nghị thanh toán Phí Quản Lý:

- Thông báo nộp Phí Quản Lý;
- Dự thảo Hóa đơn GTGT (bản chính hóa đơn sẽ được gửi cho Bên Thuê trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê nhận được tiền thanh toán của Bên Thuê)

2. Phí Xử Lý Nước Thải:

2.1. Phí Xử Lý Nước Thải được tính như sau:

Phí Xử Lý Nước Thải = (Đơn Giá Phí Xử Lý Nước Thải X (nhân) lưu lượng nước xả thải thực tế) + (cộng) thuế GTGT 10%

Trong đó:

- Đơn Giá Phí Xử Lý Nước Thải: Giá trị quy đổi mỗi mét khối nước thải ra trong tháng, chưa bao gồm thuế GTGT và các khoản phí khác (nếu có)
- Việc xác định loại nước thải, quy trình kiểm soát và đánh giá tỷ lệ vượt chuẩn nước thải sẽ được quy định tại quy chế, quy định về bảo vệ môi trường của Cụm Công Nghiệp (bao gồm tiêu chuẩn xả thải, phương pháp đo đạc và công nghệ đo đạc...) và pháp luật hiện hành.
- Bên Thuê có trách nhiệm nộp phí xả thải vào hệ thống xử lý nước thải chung của Cụm công nghiệp, phí xử lý nước thải được nộp dựa trên quy định hiện hành của Nhà nước đối với việc thu phí bảo vệ môi trường đối với các loại nước thải. Mức phí theo quy định chung của Cụm công nghiệp hoặc theo thỏa thuận bằng văn bản giữa hai bên.
- Đơn Giá Phí Xử Lý Nước Thải nêu trên có thể được Bên Cho Thuê xem xét điều chỉnh trong trường hợp có thay đổi dựa trên tình hình thực tế vận hành hệ thống xử lý nước thải hoặc khi có sự thay đổi của chính sách, quy định pháp luật có liên quan. Việc điều chỉnh sẽ được Bên Cho Thuê thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê để áp dụng thống nhất trong toàn Cụm Công Nghiệp.

2.2 Tiêu chuẩn nước thải khi Bên Cho Thuê tiếp nhận:

- Bên Cho Thuê sẽ xây dựng quy trình lấy mẫu/đo đạc để xác định chuẩn nước thải đầu ra của Bên Thuê làm cơ sở để xác định Đơn Giá Phí Xử Lý Nước Thải.
- Bên Thuê Lại Đất tự đầu tư hệ thống xử lý nước thải nội bộ bằng kinh phí riêng của mình để xử lý sơ bộ và đảm bảo rằng chuẩn nước thải của Bên Thuê Lại Đất đạt tiêu chuẩn nước thải đầu vào của hệ thống xử lý nước thải chung của Cụm Công Nghiệp. Trên cơ sở Thông Báo về Phí Xử Lý Nước Thải trong Cụm công nghiệp Đông Mai, tiêu chuẩn nước thải, công suất/lưu lượng nước thải được phép của Bên Thuê Lại Đất sẽ được thực hiện, tuân thủ theo điều kiện và quy định định mức nước thải chung của Cụm Công Nghiệp.
- Bên Thuê phải chịu trách nhiệm xây dựng, lắp đặt và kiểm định hệ thống quan trắc trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của Cụm Công Nghiệp. Bên Thuê phải bàn giao hệ thống này cho Bên Cho Thuê kiểm tra hàng ngày (Trong trường hợp Bên thuê thuộc đối tượng bắt buộc phải lắp đặt quan trắc tự động nước thải theo Quy chế bảo vệ môi trường Cụm Công Nghiệp Đông Mai).
- Để tránh nhầm lẫn, Các Bên thống nhất rằng: để đảm bảo tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường và đảm bảo cơ chế giám sát tập trung từ phía cơ quan quản

lý Nhà nước về môi trường, toàn bộ lượng nước thải của Bên Thuê và của tất cả các Bên thuê khác trong Cụm Công Nghiệp phải được đầu nối tập trung và duy nhất về hệ thống xử lý nước thải của Bên Cho Thuê để xử lý trước khi xả thải ra tự nhiên.

- Bên Thuê thực hiện đăng ký/điều chỉnh lưu lượng nước thải ra hệ thống thu gom nước thải của Cụm Công Nghiệp với Bên Cho Thuê. Lưu lượng nước thải được đăng ký/điều chỉnh sẽ thực hiện phù hợp với Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường/Giấy phép môi trường/Giấy đăng ký môi trường mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét cấp cho Bên Thuê và phù hợp với quy định của Cụm Công Nghiệp. Trường hợp việc đăng ký/điều chỉnh lưu lượng nước thải được Bên Cho Thuê đồng ý thì văn bản chấp thuận của Bên Cho Thuê là cơ sở để Bên Thuê tuân thủ quy định tại Hợp Đồng và quy định, quy chế của Cụm Công Nghiệp. Văn bản đăng ký lưu lượng nước thải theo Điều này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.

- Trường hợp Bên Thuê vi phạm các quy định liên quan đến lưu lượng, tiêu chuẩn nước thải và các điều kiện tiếp nhận nước thải được quy định tại Hợp Đồng, Quy chế, quy định về bảo vệ môi trường trong Cụm công nghiệp thì Bên Thuê phải chịu trách nhiệm, chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại đối với hành vi vi phạm theo các quy định tương ứng tại Hợp Đồng, quy định, quy chế của Cụm Công Nghiệp.

2.3. Thời hạn thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải:

- Phí Xử Lý Nước Thải được tính theo định kỳ hàng tháng được Bên Cho Thuê xác nhận vào ngày 25 của mỗi tháng.

- Bên Thuê thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận Thông Báo nộp Phí Xử Lý Nước Thải của Bên Cho Thuê.

2.4. Hồ sơ đề nghị thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải:

- Thông báo nộp Phí Xử Lý Nước Thải;

- Dự thảo Hóa đơn GTGT (bản chính hóa đơn sẽ được gửi cho Bên Thuê trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê nhận được tiền thanh toán của Bên Thuê).

3. Các loại phí dịch vụ và chi phí khác:

Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng Tổng Tiền Thuê Lại Đất, Phí Quản Lý, Phí Xử Lý Nước Thải không bao gồm các loại phí dịch vụ và các chi phí sau:

- Chi phí về trạm biến áp, chi phí lắp đặt, kết nối điện, nước, nước thải và các hệ thống khác từ điểm đầu nối thuộc hệ thống chung của Cụm Công Nghiệp nằm bên ngoài hàng rào Khu Đất vào đến hệ thống riêng của Bên Thuê Lại Đất.

- Chi phí cho các dịch vụ tiện ích trong quá trình hoạt động của Bên Thuê, bao gồm

chi phí sử dụng điện, nước, dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, thu gom, xử lý chất thải sinh hoạt, chất thải phát sinh trong quá trình sản xuất, chất thải nguy hại, dịch vụ bảo vệ, phòng cháy chữa cháy... (trừ điện chiếu sáng công cộng, phòng cháy chữa cháy và an ninh bảo vệ chung của Cụm công nghiệp)

- Chi phí liên quan đến việc đăng ký và các thủ tục hành chính liên quan đến việc xây dựng công trình trên Khu Đất, xin cấp tất cả các giấy phép và giấy chứng nhận có liên quan mà Bên Thuê được yêu cầu thực hiện.

- Các chi phí trực tiếp hoặc gián tiếp mà Bên Thuê phải trả cho Nhà nước và/ hoặc Bên thứ ba trong quá trình xây dựng nhà xưởng và sản xuất kinh doanh.

- Lệ phí trước bạ, các khoản phí khác theo quy định mà Bên Thuê phải thanh toán trong việc xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Thuê được quy định tại Hợp Đồng và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Thuế và các chi phí khác phát sinh trong quá trình Bên Thuê hoạt động kinh doanh trên Khu Đất.

- Trong trường hợp Bên Thuê Lại của Bên Thuê có các hoạt động sản xuất kinh doanh tại Khu Đất của Bên Thuê thì Toàn bộ quy định của Phụ lục 1 này cũng áp dụng cho Bên Thuê và Bên Thuê phải chịu trách nhiệm thanh toán các khoản phí thay cho Bên Thuê Lại Kho Xưởng.

BÊN THUÊ

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

BÊN CHO THUÊ

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và
đóng dấu)*

Dương Thị Hoàn

Giám đốc