

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

*Số: ...../2025/HĐTD*

**Giữa  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ SAO ĐỎ  
Và  
CÔNG TY.....**

**Năm 2025**

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

-----

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Số: ...../2025/HĐTĐ

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 1 năm 2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 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 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành, các hồ sơ, tài liệu pháp lý của dự án;

Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ("**Hợp Đồng**") này được ký ngày ..... tháng ..... năm ..... giữa các bên sau đây:

**1. BÊN CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT:**

**Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ SAO ĐỎ**

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số;

Người đại diện theo :

pháp luật

Địa chỉ :

Số điện thoại :

Tài khoản thụ :

hưởng duy nhất

Mã số thuế :

(Sau đây gọi là "**Bên Cho Thuê**")

*Và*

**2. BÊN THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT:**

**Tên tổ chức: ....**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số .... do phòng đăng ký kinh doanh Thành phố Hải Phòng cấp ngày ..... và các lần sửa đổi, bổ sung;

Người đại diện theo : .....  
pháp luật  
Địa chỉ : ...  
Số điện thoại : ...  
Tài khoản :  
Mã số thuế : .....

(Sau đây gọi là “**Bên Thuê**”)

*Trong Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê và Bên Thuê được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.*

**Xét rằng :**

- Bên Cho Thuê có chức năng cho thuê lại đất đã có hạ tầng kỹ thuật của Khu phi thuế quan và khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1);
- Bên Thuê là doanh nghiệp mong muốn thuê lại đất đã có hạ tầng để triển khai Dự Án Đầu Tư,

**Các Bên đồng ý thực hiện việc cho thuê lại quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:**

## **ĐIỀU 1: THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHO THUÊ LẠI**

Bên Cho Thuê đồng ý cho Bên Thuê thuê lại quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng của một thửa đất (“**Thửa Đất**”) với các điều kiện cụ thể như sau :

### **1.1. Đặc điểm cụ thể của Thửa Đất như sau:**

- 1.1.1 Diện tích: .... m<sup>2</sup> (bằng chữ: .....);
- 1.1.2 Địa chỉ: trong Khu phi thuế quan và khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) (“**Khu Công Nghiệp**”). Vị trí sơ đồ Thửa Đất được thể hiện chi tiết lại Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng ;
- 1.1.3 Thửa Đất số: ..... ;
- 1.1.4 Hình thức sử dụng:
  - Sử dụng riêng: ..... m<sup>2</sup>;
  - Sử dụng chung: ..... m<sup>2</sup>;
- 1.1.5 Mục đích sử dụng: .....
- 1.1.6 Thời hạn sử dụng: .....
- 1.1.7 Nguồn gốc sử dụng: Nhà Nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.
- 1.1.8 Giấy tờ pháp lý về đất: 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 ....., số vào sổ cấp GCN ..... do ..... cấp ngày .....

### **1.2. Các chỉ tiêu về xây dựng của Thửa Đất như sau:**

- 1.2.1 Mật độ xây dựng: .....%;

- 1.2.2 Số tầng cao của công trình xây dựng: theo quy hoạch 1/2000 của Khu Công Nghiệp và quy chuẩn xây dựng áp dụng;
- 1.2.3 Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: theo quy định và quy chuẩn xây dựng;
- 1.2.4 Cao độ Thửa Đất: +.....m (+/- 15cm) cao độ hải đồ - Hòn Dấu.

## **ĐIỀU 2: GIÁ THUÊ ĐẤT**

### **2.1 Cơ Sở Hạ Tầng và Tiện Ích Dùng Chung:**

- 2.1.1. Cơ sở hạ tầng của Thửa Đất ("**Cơ Sở Hạ Tầng**") là phần san lấp và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạng mục nằm trên, trong phạm vi ranh giới Thửa Đất, do Bên Cho Thuê đầu tư và/hoặc phát triển trước ngày bàn giao, và được bổ sung thêm bởi Bên Cho Thuê sau ngày bàn giao (nếu Các Bên có thỏa thuận).
- 2.1.2. Tiện ích dùng chung ("**Tiện Ích Dùng Chung**") là các công trình tiện ích, hạ tầng kỹ thuật do Bên Cho Thuê đầu tư, sở hữu, quản lý nhằm mục đích sử dụng chung trong Khu Công Nghiệp bao gồm: hệ thống đường giao thông, vỉa hè, hệ thống thoát nước, hệ thống cây xanh, thảm cỏ, kênh, mương, hệ thống chiếu sáng đường giao thông và các công trình khác theo xác định của Bên Cho Thuê.

### **2.2 Tiền Thuê:**

Tiền Thuê Lại Đất Gắn Với Cơ Sở Hạ Tầng ("**Tiền Thuê**") là số tiền để Bên Thuê trả cho Bên Cho Thuê để thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với Cơ Sở Hạ Tầng của Thửa Đất và sử dụng Tiện Ích Dùng Chung trong Thời Hạn Thuê, bao gồm:

#### **2.2.1. Tiền thuê đất hàng năm:**

Trên cơ sở Bên Cho Thuê được Cơ Quan Nhà Nước miễn tiền thuê đất hàng năm của Khu Công Nghiệp đến hết tháng 4 năm 2059, Bên Thuê, theo đó, sẽ không phải thanh toán tiền thuê đất hàng năm của nhà nước đối với Thửa Đất cho Bên Cho Thuê tương ứng với thời gian Bên Cho Thuê được miễn. Nếu chính sách, Pháp Luật của nhà nước thay đổi, dẫn đến việc Bên Cho Thuê phải nộp tiền thuê đất của Khu Công Nghiệp cho nhà nước, thì Bên Thuê sẽ thanh toán tiền thuê đất của nhà nước tương ứng với diện tích của Thửa Đất cho Bên Cho Thuê.

#### **2.2.2. Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng**

##### **a) Đơn Giá: ..... VNĐ/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: ....) (chưa bao gồm thuế GTGT)**

Đơn Giá bao gồm: quyền sử dụng Cơ Sở Hạ Tầng gắn liền với đất của Thửa Đất và quyền sử dụng Tiện Ích Dùng Chung cùng với Bên Cho Thuê và các bên thuê khác trong Thời Hạn Thuê.

Đơn Giá này không bao gồm: (i) tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại Khoản 2.2.1 của Hợp Đồng này (ii) tiền phí dịch vụ để trả cho việc duy trì, bảo dưỡng Tiện Ích Dùng Chung; (iii) các khoản phí đầu nối, phí sử dụng, phí quản lý, vận hành các dịch vụ và tiện ích như điện, nước sạch, dịch vụ xử lý nước thải, ....

b) Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng:

Đơn Giá x Diện tích Thửa Đất (chưa bao gồm Thuế GTGT):	. VNĐ
Thuế GTGT (10%):	. VNĐ
<b>Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng:</b>	<b>. VNĐ</b>

(Bằng chữ: ..... đồng).

- 2.3** Các Bên xác nhận và thống nhất rằng Tiền Thuê được điều chỉnh theo diện tích thực tế của Thửa Đất được thể hiện tại Biên Bản Xác Nhận Thửa Đất Đủ Điều Kiện Bàn Giao. Trong trường hợp diện tích Thửa Đất thực tế tăng hoặc giảm, Các Bên sẽ ký văn bản sửa đổi hợp đồng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Biên Bản Xác Nhận Thửa Đất Đủ Điều Kiện Bàn Giao có hiệu lực.

### **ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

**3.1 Phương thức thanh toán:**

Đồng tiền thanh toán: Việt Nam Đồng.

Mọi khoản thanh toán trong Hợp Đồng này đều thực hiện bằng chuyển khoản vào Tài khoản của Bên Cho Thuê: ....., Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đông Hải Phòng.

Chi phí chuyển khoản do Bên Thuê chịu.

**3.2 Thời hạn thanh toán:**

Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng quy định tại Khoản 2.2.2 của Hợp Đồng này, không được hoàn lại (trừ trường hợp Hợp Đồng này có quy định khác), với tiến độ thanh toán sau:

.....

**3.3. Phát hành hóa đơn GTGT:**

Bên Cho Thuê sẽ phát hành hóa đơn GTGT tới Bên Thuê tương ứng với từng lần thanh toán theo quy định của Pháp Luật hiện hành.

**3.4. Lãi phạt chậm thanh toán:**

Trong trường hợp Bên Thuê chậm thanh toán Tiền Thuê, Bên Thuê sẽ phải nộp một khoản lãi phạt chậm trả được tính theo phương thức:

*Lãi phạt chậm thanh toán = Lãi suất chậm thanh toán (0,05%/ngày) x số tiền chậm thanh toán x số ngày chậm thanh toán.*

### **ĐIỀU 4: MỤC ĐÍCH THUÊ LẠI ĐẤT**

4.1 Mục đích thuê đất: để Bên Thuê thực hiện [...Điền tên dự án...] Dự Án Đầu Tư, kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số - Mã số dự án ..... do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Bên Thuê (“GCNĐKĐT”).

4.2 Tiến độ sử dụng đất của Bên Thuê:

Bên Thuê có nghĩa vụ triển khai Dự Án Đầu Tư trên Thửa Đất theo tiến độ như sau:

- ...

- ....

Trường hợp Bên Thuê được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh tiến độ triển khai Dự Án Đầu Tư trên GCNĐKĐT, thì tiến độ tại Điều 4.2 này sẽ được tự động điều chỉnh tương ứng.

Trường hợp Bên Thuê không đưa Thửa Đất vào sử dụng hoặc chậm đưa Thửa Đất vào sử dụng so với tiến độ này, trừ trường hợp bất khả kháng, thì Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng đồng thời báo cáo tình trạng sử dụng đất của Bên Thuê đến các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 5: THỜI HẠN THUÊ LẠI ĐẤT, THỜI ĐIỂM BÀN GIAO**

**5.1 Thời hạn thuê quyền sử dụng đất (“Thời Hạn Thuê”): .....**

**5.2 Gia hạn Thời Hạn Thuê:** Thời Hạn Thuê sẽ được gia hạn nếu đáp ứng các điều kiện sau đây:

5.2.1 Bên Cho Thuê tiếp tục được Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền gia hạn thực hiện dự án Khu Công Nghiệp của Bên Cho Thuê , và

5.2.2 Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền gia hạn việc thuê đất giữa Bên Cho Thuê với Nhà Nước, và

5.2.3 Bên Cho Thuê và Bên Thuê thống nhất được giá thuê và các điều kiện thuê tương ứng với thời gian gia hạn trước khi Thời Hạn Thuê chấm dứt.

**5.3 Giải quyết khi Thời Hạn Thuê hết hạn:**

5.3.1 Khi Thời Hạn Thuê hết hạn, Bên Thuê phải hoàn trả lại Thửa Đất cho Bên Cho Thuê “nguyên trạng” giống thời điểm Bên Cho Thuê bàn giao Thửa Đất cho Bên Thuê.

Trước ngày hoàn trả Thửa Đất, Bên Thuê, bằng chi phí của mình, có nghĩa vụ:

a) tháo dỡ và di dời tất cả các công trình xây dựng và tài sản của Bên Thuê ra khỏi Thửa Đất và

b) khắc phục bất kỳ sự ô nhiễm nào gây ra bởi hoạt động của Bên Thuê trên Thửa Đất, và

c) sau khi chấm dứt Hợp Đồng và hoàn trả Thửa Đất, nếu Bên Thuê không thực hiện các nghĩa vụ trên thì:

- bất cứ công trình xây dựng, tài sản nào mà Bên Thuê để lại trên Thửa Đất sẽ bị coi là vứt bỏ và Bên Cho Thuê có toàn quyền định đoạt, và

- Bên Thuê sẽ phải thanh toán cho Bên Cho Thuê toàn bộ các chi phí thực tế cho việc vận chuyển, di dời các công trình, tài sản này (nếu có), cũng như chịu mọi trách nhiệm phát sinh do việc Bên Cho Thuê định đoạt các công trình, tài sản, và
- Bên Thuê sẽ phải thanh toán cho Bên Cho Thuê toàn bộ chi phí thực tế cho việc khắc phục hậu quả ô nhiễm môi trường gây ra bởi Bên Thuê trên Thửa Đất.

5.3.2 Trong mọi trường hợp, khi Thời Hạn Thuê chấm dứt, Bên Thuê không có quyền yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường cho:

- a) chi phí của mọi công việc xây dựng đã tiến hành trên Thửa Đất; hoặc
- b) tài sản gắn liền với Thửa Đất hoặc bất kỳ công trình trên đất; hoặc
- c) chi phí tháo dỡ, di dời công trình xây dựng và tài sản trên Thửa Đất, chi phí khắc phục hậu quả ô nhiễm môi trường; hoặc
- d) thiệt hại về lợi nhuận hoặc tài sản vô hình, thiệt hại về tiền bản quyền, mất mát dữ liệu, mất mát do khiếu nại của bên thứ ba phát sinh trực tiếp hoặc gián tiếp do việc chấm dứt Hợp Đồng; hoặc
- e) mọi tổn thất mang tính chất hậu quả hoặc những tổn hại đặc biệt khác.

## 5.4 Bàn giao Thửa Đất

5.4.1. Xác nhận Thửa Đất đủ điều kiện bàn giao:

Trong vòng ... ngày, Bên Cho Thuê sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về Thửa Đất đủ điều kiện bàn giao ("**Thời Hạn Xác Nhận Đủ Điều Kiện Bàn Giao**"). Bên Thuê có trách nhiệm có mặt và thực hiện việc đo đạc, kiểm tra Thửa Đất từ Bên Cho Thuê và ký kết Biên bản xác nhận Thửa Đất đủ điều kiện bàn giao ("**Biên Bản Xác Nhận Thửa Đất Đủ Điều Kiện Bàn Giao**") trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Cho Thuê.

Trong trường hợp Bên Thuê chậm thực hiện đo đạc, kiểm tra Thửa Đất mà không có lý do chính đáng, Bên Thuê vẫn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng.

5.4.2. Trong vòng 05 ngày kể từ ngày Bên Thuê hoàn thành thanh toán Lần 3 của Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng, Các Bên sẽ cùng nhau ký kết Biên bản bàn giao Thửa Đất chính thức ("**Biên Bản Bàn Giao**"). "**Ngày Bàn Giao**" có nghĩa là ngày bàn giao Thửa Đất chính thức như được Các Bên xác nhận hợp lệ tại Biên Bản Bàn Giao Thửa Đất.

5.4.3. Kể từ thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao, Bên Thuê được xem là đồng ý, chính thức nhận bàn giao Thửa Đất. Để làm rõ, Bên Cho Thuê, về mặt pháp lý, là người sử dụng đất cho đến khi Cơ Quan Nhà Nước cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên Bên Thuê đối với Thửa Đất, tuy nhiên quyền sử dụng thực tế đối với Thửa Đất theo Hợp Đồng này được chuyển giao cho Bên Thuê kể từ Ngày Bàn Giao. Do đó, kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Thuê có nghĩa vụ sử dụng Thửa Đất theo đúng các quy định của Pháp Luật, đồng thời chịu trách nhiệm quản lý Thửa Đất và giải quyết mọi vấn đề phát sinh (nếu có) đối với Thửa Đất.

## 5.5 Giấy tờ pháp lý về đất:

Bên Cho Thuê sẽ phối hợp hỗ trợ Bên Thuê chuẩn bị các hồ sơ cần thiết tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này để trình Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền xin cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên Bên Thuê đối với Thửa Đất.

Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm thanh toán các khoản phí cho Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy CNQSDĐ lần đầu đối với Thửa Đất, trừ lệ phí trước bạ (hiện tại đang được miễn).

## **ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ**

### **6.1 Bên Cho Thuê có các quyền sau đây:**

- 6.1.1. Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê khai thác, sử dụng Thửa Đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Dự Án Đầu Tư và thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 6.1.2. Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu bên thuê thanh toán Tiền Thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 6.1.3. Bên Cho Thuê có quyền 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 theo quy định tại Điều 10.
- 6.1.4. Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê giao lại Thửa Đất khi hết Thời Hạn Thuê theo Hợp Đồng và Các Bên không có thỏa thuận gia hạn.
- 6.1.5. Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Thuê gây ra theo quy định tại Điều 8.
- 6.1.6. Bên Cho Thuê có thể thi công hoặc thu xếp để cho các bên khác tiến hành các công việc thi công hoặc có những thay đổi liên quan đến đất hoặc công trình gần Thửa Đất, theo cách thức mà Bên Cho Thuê cho là phù hợp, miễn là việc này không gây thiệt hại cho Bên Thuê.
- 6.1.7. Bên Cho Thuê có toàn quyền đầu tư, xây dựng, cải tạo, thay đổi hiện trạng, quản lý, sử dụng, khai thác Tiện Ích Dùng Chung và được hưởng các khoản lợi nhuận từ việc đầu tư, xây dựng, cải tạo, thay đổi hiện trạng, sử dụng, quản lý, khai thác này.
- 6.1.8. Ngoại trừ Thửa Đất, Bên Cho Thuê có quyền cho bất kỳ bên thứ ba nào thuê lại bất cứ Thửa Đất, khu đất, hoặc phần diện tích đất nào thuộc Khu Công Nghiệp, cho dù bên thứ ba có thể là đối thủ cạnh tranh với Bên Thuê trong cùng ngành hoặc cùng lĩnh vực kinh doanh với Bên Thuê.
- 6.1.9. Bên Cho Thuê có quyền, tự mình hoặc thông qua các đơn vị cung cấp, tạm ngừng việc cung cấp các dịch vụ và tiện ích khu công nghiệp (cung cấp nước, cung cấp điện, thu gom nước mặt, thu gom và xử lý nước thải...) cho Bên Thuê nếu như Bên Thuê không thực hiện thanh toán Tiền Thuê trong vòng 30 ngày kể từ ngày đến hạn và các trường hợp khác được thỏa thuận tại Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Và Tiện Ích trong khu công nghiệp được ký kết giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê.

6.1.10. Bên Cho Thuê không phải chịu trách nhiệm đối với Bên Thuê hoặc bất kỳ bên liên quan của Bên Thuê đối với:

- (i) Sự gián đoạn trong việc sử dụng Tiện Ích Dùng Chung vì lý do sửa chữa, bảo dưỡng hoặc lắp đặt máy móc cần thiết; hoặc
- (ii) Mọi thiệt hại, thương tích, mất mát do bên thứ ba gây ra.

## **6.2 Bên Cho Thuê có các nghĩa vụ sau đây:**

- 6.2.1. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.
- 6.2.2. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 6.2.3. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ thực hiện thủ tục xin cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên Bên Thuê đối với Thửa Đất theo quy định tại Điều 5.5.
- 6.2.4. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ kiểm tra, nhắc nhở Bên Thuê bảo vệ, giữ gìn Thửa Đất và sử dụng đất đúng mục đích;
- 6.2.5. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình với Nhà Nước theo quy định của Pháp Luật;
- 6.2.6. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ thông báo cho Bên Thuê về quyền của người thứ ba đối với Thửa Đất thuê (nếu có);
- 6.2.7. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ bồi thường các thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra theo quy định tại Điều 8.

## **ĐIỀU 7: QUYỀN, NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ**

### **7.1 Quyền của Bên Thuê:**

- 7.1.1. Bên Thuê có quyền yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng Thửa Đất cho thuê.
- 7.1.2. Bên Thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê bàn giao Thửa Đất đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 7.1.3. Bên Thuê có quyền được sử dụng Thửa Đất thuê theo trong thời hạn Hợp Đồng.
- 7.1.4. Bên Thuê có quyền khai thác, sử dụng Thửa Đất và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên Thửa Đất.
- 7.1.5. Bên Thuê có quyền yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại thực tế, trực tiếp do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra.

### **7.2 Nghĩa vụ của Bên Thuê:**

- 7.2.1. Bên Thuê có nghĩa vụ sử dụng Thửa Đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng Thời Hạn Thuê.
- 7.2.2. Bên Thuê không được hủy hoại Thửa Đất.
- 7.2.3. Bên Thuê phải thanh toán đủ Tiền Thuê theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 7.2.4. Nghĩa vụ bảo vệ môi trường của Bên Thuê:

- a) Bên Thuê cam kết tuân thủ đầy đủ quy định của Pháp Luật về bảo vệ môi trường, không để xảy ra tình trạng ô nhiễm môi trường trong phạm vi Thửa Đất hoặc gây ảnh hưởng đến Khu Công Nghiệp.
- b) Bên Thuê, nhà thầu, nhân viên, khách hàng của Bên Thuê sẽ không lưu giữ, vận chuyển, sử dụng, tạo ra hoặc tiêu hủy bất kỳ hóa chất độc hại, đạn dược, chất nổ, chất thải độc hại hoặc chất dễ cháy có nguy cơ gây hư hại cho tài sản, nhà xưởng, đất đai và môi trường hoặc có thể gây hại cho người và động vật (“**Chất Độc Hại**”) trong, trên, dưới hoặc ngoài Thửa Đất trừ trường hợp đã có được mọi giấy phép, chứng chỉ, chấp thuận thiết yếu bắt buộc, và đã thông báo đến Bên Cho Thuê và được Bên Cho Thuê chấp thuận. Việc lưu giữ, sử dụng, tiêu hủy các Chất Độc Hại, nếu được cho phép, phải tuân theo đúng các quy định Pháp Luật và quy chuẩn môi trường.
- c) Bên Thuê cam kết giữ Thửa Đất trong tình trạng và điều kiện tốt về môi trường và thực hiện mọi biện pháp đề phòng để đảm bảo không có Chất Độc Hại nào bị tràn, rò rỉ, thoát ra, bốc hơi, lắng đọng vào hoặc ra khỏi Thửa Đất.

7.2.5. Bên Thuê có nghĩa vụ trả lại Thửa Đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

7.2.6. Bên Thuê có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.

7.2.7. Sau khi Bên Thuê được cấp Giấy CNQSDĐ, Bên Thuê sẽ đảm nhận và thực hiện tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của người sử dụng đất theo quy định của Pháp Luật, (bao gồm cả nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất nếu phát sinh do chính sách, Pháp Luật của nhà nước thay đổi).

7.2.8. Bên Thuê cam kết sử dụng Tiệm Ích Dừng Chung một cách hợp lý. Việc sử dụng Tiệm Ích Dừng Chung của Bên Thuê không được gây ảnh hưởng đến quyền quản lý, khai thác Tiệm Ích Dừng Chung của Bên Cho Thuê và việc sử dụng Tiệm Ích Dừng Chung của các bên khác trong Khu Công Nghiệp. Trong trường hợp Bên Thuê hoặc đối tác, nhân viên của Bên Thuê gây ra hư hỏng đối với Tiệm Ích Dừng Chung, thì Bên Thuê phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại, tổn thất, chi phí phát sinh cho Bên Cho Thuê.

7.2.9. Bên Thuê không được thực hiện bất kỳ hành vi nào (bao gồm thực hiện, không thực hiện hoặc ủy quyền cho bên khác thực hiện hành vi) dẫn đến việc Bên Cho Thuê phải chi trả bất cứ khoản tiền thuế, tiền phạt, bồi thường, phí hoặc chi phí nào.

7.2.10. Nghĩa vụ của Bên Thuê khi xây dựng:

- a) Bên Thuê sẽ chỉ tiến hành công việc xây dựng sau khi đã được cấp các giấy phép, chấp thuận bắt buộc theo quy định của Pháp Luật,
- b) Bên Thuê phải tiến hành xây dựng tường rào xung quanh Thửa Đất đúng chỉ giới, đúng mẫu thiết kế trong Nội Quy Khu Công Nghiệp trong thời gian sớm nhất có thể trước khi thực hiện bất kỳ hạng mục xây dựng nào trên phạm vi Thửa Đất,

- c) Bên Thuê phải triển khai công việc xây dựng theo đúng các quy định Pháp Luật, Nội Quy Khu Công Nghiệp và các tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng và môi trường được áp dụng,
  - d) Trong quá trình tiến hành công việc xây dựng, Bên Thuê và các nhà thầu của Bên Thuê phải đảm bảo tránh gây hư hỏng đến Tiện Ích Dùng Chung, bao gồm cả các công trình, hệ thống nằm trên, dưới, hoặc gần Thửa Đất,
  - e) Bên Thuê phải cho phép và tạo điều kiện cho Bên Cho Thuê hoặc người được Bên Cho Thuê ủy quyền kiểm tra công việc xây dựng vào thời gian thích hợp để xác định Bên Thuê có tuân thủ Nội Quy Khu Công Nghiệp, quy định Pháp Luật và các quy định Hợp Đồng hay không,
  - f) Trong trường hợp Bên Thuê vi phạm các nghĩa vụ về tiến hành công việc xây dựng quy định tại Điều này, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê ngừng ngay lập tức các hành vi vi phạm và tiến hành khắc phục sai sót. Trong trường hợp Bên Thuê vẫn cố tình vi phạm sau khi được Bên Cho Thuê nhắc nhở, Bên Cho Thuê có quyền, tự mình hoặc thông qua các đơn vị cung cấp tiện ích, ngừng cung cấp các tiện ích khu công nghiệp (nước, điện, thu gom nước mặt, thu gom và xử lý nước thải) cho Bên Thuê cho đến khi Bên Thuê thực hiện khắc phục các sai sót;
- 7.2.11. Trước khi xin giấy phép xây dựng và/hoặc xin phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng, Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê bản vẽ sơ đồ mặt bằng thể hiện các công trình sẽ được xây dựng trên Thửa Đất ("**Sơ Đồ Mặt Bằng**") để Bên Cho Thuê xem xét cho ý kiến. Bên Thuê sẽ không trình Sơ Đồ Mặt Bằng cho bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền nào trước khi có ý kiến góp ý của Bên Cho Thuê.
- 7.2.12. Bên Thuê phải đảm bảo (i) Thửa Đất và các công trình xây dựng trên Thửa Đất tuân thủ chặt chẽ các quy định về khoảng cách an toàn và phòng cháy chữa cháy theo quy định của Pháp Luật và (ii) bố trí đủ khoảng cách an toàn cho việc vận hành hoặc chứa các vật liệu nguy hiểm, độc hại, dễ cháy nổ.
- 7.2.13. Bên Thuê sẽ gửi cho Bên Cho Thuê các hồ sơ cần thiết được quy định tại Phụ Lục 2 trước khi đi vào vận hành nhà máy của Bên Thuê trên Thửa Đất.
- 7.2.14. Bên Thuê có nghĩa vụ ký kết Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Và Tiện Ích với Bên Cho Thuê trước khi thực hiện thỏa thuận vị trí đấu nối điện, nước sạch, xử lý nước thải.

## **ĐIỀU 8: NGHĨA VỤ DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

### **8.1 Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:**

Trong trường hợp Bên Cho Thuê vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp Đồng này và gây thiệt hại đến Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ bồi thường cho Bên Thuê các thiệt hại phát sinh từ hành vi vi phạm Hợp Đồng của Bên Cho Thuê, tuy nhiên trong mọi trường hợp số tiền bồi thường thiệt hại không vượt quá Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng quy định tại Hợp Đồng này.

### **8.2 Nghĩa vụ của Bên Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:**

Bên Thuê có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Cho Thuê, người lao động của Bên Cho Thuê và những người liên quan khác cho toàn bộ các tổn thất, chi phí, thiệt hại do hoặc liên quan đến:

- 8.2.1. hành vi gây ô nhiễm môi trường của Bên Thuê, hoặc bất kỳ sự ô nhiễm môi trường nào phát sinh trên Thửa Đất hoặc trong Khu Công Nghiệp do lỗi của Bên Thuê, hoặc
- 8.2.2. công việc xây dựng hoặc các công việc có liên quan đến xây dựng của Bên Thuê, nhà thầu chính, nhà thầu phụ hoặc nhân viên của Bên Thuê, hoặc
- 8.2.3. hỏa hoạn, cháy, nổ, ngập lụt hoặc bất kỳ sự cố nào phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên Thuê, nhà thầu chính, nhà thầu phụ hoặc nhân viên của Bên Thuê gây ra, hoặc
- 8.2.4. bất kỳ vi phạm, không tuân thủ, hoặc không thực hiện Hợp Đồng và các quy định Pháp Luật của Bên Thuê.

## **ĐIỀU 9: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN:**

### **9.1 Bên Cho Thuê cam kết:**

- 9.1.1. Quyền sử dụng Thửa Đất nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện bị cấm cho thuê lại theo quy định của Pháp Luật;
- 9.1.2. Quyền sử dụng Thửa 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;
- 9.1.3. Hợp Đồng này cấu thành các nghĩa vụ hợp pháp và có thể được thực thi đối với Bên Cho Thuê;
- 9.1.4. Thông tin về Thửa Đất trong Hợp Đồng này là chính xác và đúng sự thật;
- 9.1.5. Không có bất kỳ sự kiện tụng, tranh chấp, khiếu nại, khởi kiện, trọng tài, hòa giải, phán quyết, chỉ thị nào của tòa án, cơ quan tố tụng hoặc chính phủ đang áp dụng hoặc đang chờ đợi đối với Bên Cho Thuê mà sẽ ảnh hưởng, ngăn cản Bên Cho Thuê thực hiện các nghĩa vụ quy định trong Hợp Đồng này.

### **9.2 Bên Thuê cam kết:**

- 9.2.1. Bên Thuê đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng đất Thửa Đất cho thuê;
- 9.2.2. Bên Thuê 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 Thửa 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;
- 9.2.3. Số tiền thuê 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 Các Bên;

- 9.2.4. Hợp Đồng này cấu thành các nghĩa vụ hợp pháp và có thể được thực thi đối với Bên Thuê;
- 9.2.5. Bên Thuê đã thực hiện mọi hành động cần thiết để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này; việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê trong Hợp Đồng này sẽ không yêu cầu bất kỳ sự đồng ý hoặc chấp thuận nào khác từ Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ bên thứ ba nào;
- 9.2.6. Không có bất kỳ sự kiện tụng, tranh chấp, khiếu nại, khởi kiện, trọng tài, hòa giải, phán quyết, chỉ thị nào của tòa án, cơ quan tố tụng hoặc chính phủ đang áp dụng hoặc đang chờ đợi đối với Bên Thuê mà sẽ ảnh hưởng, ngăn cản Bên Thuê thực hiện các nghĩa vụ quy định trong Hợp Đồng này.

9.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

9.4 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 Các Bên. Các 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 Các Bên.

9.5 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 10: CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

### **10.1 Hợp Đồng này chấm dứt trong một trong các trường hợp sau:**

- 10.1.1. Thời Hạn Thuê quy định tại Hợp Đồng này hết hạn;
- 10.1.2. Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt Hợp Đồng:

Ngoài các quyền hạn và biện pháp khắc phục mà Bên Cho Thuê có quyền thực hiện theo quy định của Pháp Luật và Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn, bằng cách thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt cho Bên Thuê, mà không phải bồi thường, nộp phạt và không phải hoàn trả lại bất kỳ khoản tiền nào đã nhận, trong các trường hợp sau đây:

- (a) Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán bất kỳ phần nào của Tiền Thuê quá 60 ngày kể từ ngày đến hạn phải thực hiện; hoặc
- (b) khi GCNĐKĐT của Bên Thuê bị Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền thu hồi do hành vi vi phạm Pháp Luật của Bên Thuê; hoặc
- (c) Bên Thuê sử dụng Thửa Đất sai mục đích quy định trong Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê đã nhắc nhở bằng văn bản nhưng Bên Thuê không khắc phục trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được văn bản nhắc nhở; hoặc
- (d) Bên Thuê vi phạm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng so với tiến độ quy định tại Điều 4.2 Hợp Đồng này; hoặc
- (e) Bên Thuê có hành vi hủy hoại đất theo quy định của Pháp Luật về đất đai; hoặc

- (f) Bên Thuê thực hiện các hành vi khác đến mức thuộc trường hợp phải bị thu hồi đất theo quy định của Pháp Luật.

#### 10.1.3. Bên Thuê đơn phương chấm dứt Hợp Đồng:

Ngoài các quyền hạn và biện pháp khắc phục mà Bên Thuê có quyền thực hiện theo quy định của Pháp Luật và Hợp Đồng này, Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn, bằng cách thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt cho Bên Cho Thuê, mà không phải bồi thường hoặc nộp bất cứ khoản phạt nào, trong trường hợp sau đây:

- (a) Bên Cho Thuê chậm thông báo đến Bên Thuê về việc Thừa Đất đủ điều kiện bàn giao cho Bên Thuê quá 60 ngày kể từ ngày hết Thời Hạn Xác Nhận Đủ Điều Kiện Bàn Giao, với điều kiện Bên Thuê đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình; hoặc
- (b) Bên Cho Thuê có ý không ký kết Biên Bản Bàn Giao với Bên Thuê trong vòng 15 ngày kể từ ngày đến hạn phải ký kết.

### 10.2 Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

10.2.1 Bên Thuê phải hoàn trả Thừa Đất cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 5.3 của Hợp Đồng;

10.2.2 Trong trường hợp Hợp Đồng chấm dứt do Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt theo quy định tại Khoản 10.1.2, thì Bên Cho Thuê sẽ giữ lại và sở hữu toàn bộ các khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán. Nếu Bên Thuê gây thiệt hại cho Bên Cho Thuê, thì Bên Thuê phải chịu các khoản chi phí bồi thường, khắc phục thiệt hại phát sinh do hành vi vi phạm của Bên Thuê;

10.2.3 Trong trường hợp Hợp Đồng chấm dứt do Bên Thuê đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Khoản 10.1.3, thì Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả lại cho Bên Thuê số Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng mà Bên Thuê đã thực tế thanh toán.

## ĐIỀU 11: SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

11.1 “**Bất Khả Kháng**” nghĩa là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn các trường hợp sau đây:

- 11.1.1. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- 11.1.2. Do phải thực hiện quyết định hợp pháp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Các Bên không dự liệu trước được;
- 11.1.3. Các trường hợp khác do pháp luật quy định;

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

11.3 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 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.

**11.4** 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.

## **ĐIỀU 12: THÔNG BÁO**

12.1. Địa chỉ nhận thông báo của Các Bên:

a) Đối với Bên Cho Thuê:

Công ty cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Sao Đỏ

Địa chỉ: .....

Email: customer\_service@saodogroup.com

b) Đối với Bên Thuê:

[Tên công ty]

Địa chỉ:

Địa chỉ liên hệ trong thời gian chờ xây dựng Dự Án: .

Số điện thoại:

Email:

12.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:

Mọi thông báo hoặc liên hệ trong quá trình ký kết, thực hiện Hợp Đồng này do một Bên gửi cho Bên kia đều phải được lập bằng văn bản và được trao tận tay hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát hoặc gửi email tới địa chỉ của Bên nhận ghi trong Hợp đồng này hoặc tới địa chỉ khác được thông báo bằng văn bản.

12.3. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v. do một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này sẽ xem như được Bên kia nhận: (i) vào ngày nhận nếu giao tận tay; hoặc (ii) vào ngày xác nhận chuyển thư theo báo phát của nhà cung cấp dịch vụ chuyển phát; hoặc (iii) vào ngày gửi email nếu gửi qua email.

12.4. Mỗi Bên phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại nếu có bất kỳ thay đổi nào về địa chỉ, email, hình thức thông báo. Nếu có bất kỳ thay đổi nào về địa chỉ, email, hình thức thông báo mà Bên có sự thay đổi đó không thông báo cho Bên còn lại, thì Bên gửi thông báo sẽ không chịu trách nhiệm đối với Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

## **ĐIỀU 13: BẢO MẬT**

**13.1** Các Bên cam kết giữ bí mật các thông tin, tài liệu mà Các Bên trao đổi liên quan đến Thửa Đất và Hợp Đồng này ("**Thông Tin Mật**").

- 13.2 Mỗi Bên chỉ được phép tiết lộ Thông Tin Mật cho Bên thứ ba khi được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên kia hoặc theo quy định của Pháp Luật hoặc theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền.
- 13.3 Trong trường hợp một Bên vi phạm điều khoản bảo mật này và gây ra bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại đến Bên kia, Bên vi phạm sẽ phải chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại và tổn thất mà Bên kia phải gánh chịu.

#### **ĐIỀU 14: CHUYỂN NHƯỢNG**

Bên Cho Thuê có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án **Khu Công Nghiệp** cho một bên thứ ba khác ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng Dự Án**"). Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ thông báo đến Bên Thuê về việc chuyển nhượng và Bên Cho Thuê có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Nhận Chuyển Nhượng Dự Án mà không cần sự chấp thuận của Bên Thuê với điều kiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng sẽ không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê tại Hợp Đồng.

#### **ĐIỀU 15: LUẬT VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 15.1 Việc ký kết, giải thích, thực hiện và tất cả các vấn đề liên quan đến Hợp đồng này sẽ chịu sự điều chỉnh theo Pháp Luật của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
- 15.2 Trường hợp Các Bên có tranh chấp liên quan đến Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Thời hạn thương lượng để giải quyết tranh chấp là sáu mươi (60) ngày kể từ ngày một Bên nhận được thông báo yêu cầu giải quyết của Bên kia. Quá thời hạn này nếu tranh chấp không giải quyết được, Các Bên có thể đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền tại thành phố Hải Phòng. Bên thua sẽ chịu mọi phí tòa án và phí tổn cho bên kia.

#### **ĐIỀU 16. ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

- 16.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp Đồng. Các Bên đồng thuận rằng ngày ký Hợp Đồng là ngày được ghi tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 16.2 Các Bên cùng đồng ý rằng Hợp Đồng này cùng với các Phụ Lục, và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này. Tiêu đề, thứ tự của các điều, khoản, mục trong Hợp Đồng sẽ không ảnh hưởng đến sự diễn giải, giải thích Hợp Đồng.
- 16.3 Mọi thay đổi, bổ sung Hợp Đồng đều phải được lập thành văn bản và phải được Các Bên ký mới có giá trị.
- 16.4 Việc một Bên không thực hiện, hoặc trì hoãn thực hiện bất cứ quyền, quyền hạn hoặc biện pháp khắc phục quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo Pháp Luật quy định sẽ không được coi là hành vi từ bỏ quyền, quyền hạn hoặc biện pháp khắc phục đó và không ảnh hưởng đến những quyền, quyền hạn, biện pháp khác.

- 16.5** Hợp Đồng này được lập và ký bằng tiếng Anh và tiếng Việt, gồm 04 (Bốn) bản gốc tiếng Anh và 06 (Sáu) bản gốc tiếng Việt. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa nội dung tiếng Anh và nội dung tiếng Việt, thì nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng. Mỗi Bên giữ 02 (Hai) bản gốc tiếng Anh và 03 (Ba) bản gốc tiếng Việt.

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ SAO ĐỎ**

**CÔNG TY**

**PHU LUC 1**  
**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ THỬA ĐẤT**

**PHỤ LỤC 02****DANH SÁCH CÁC VĂN BẢN CỦA BÊN THUÊ CẦN NỘP CHO BÊN CHO THUÊ**

<b>STT</b>	<b>TÊN HỒ SƠ</b>	<b>LOẠI</b>
<b>I</b>	<b>GIAI ĐOẠN TRƯỚC KHI THI CÔNG XÂY DỰNG</b>	
1	Giấy phép xây dựng và Bản vẽ thiết kế đã được cấp thẩm quyền phê duyệt	<i>Bản sao có dấu xác nhận của Bên Thuê hoặc bản scan màu</i>
2	Báo cáo khoan khảo sát địa chất (nếu có)	
3	Hồ sơ môi trường theo quy định hiện hành	
4	Giấy thẩm duyệt thiết kế PCCC	
<b>II</b>	<b>GIAI ĐOẠN TRƯỚC KHI DỰ ÁN CỦA BÊN THUÊ VẬN HÀNH CHÍNH THỨC</b>	
1	Các bản vẽ hoàn công của Dự Án Đầu Tư	<i>Bản sao có dấu xác nhận của Bên Thuê hoặc bản scan màu</i>
2	Hồ sơ nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt	
3	Hồ sơ môi trường theo quy định hiện hành	

**PHU LUC SỐ 03**  
**DANH MỤC HỒ SƠ**  
**XIN GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**II. Bên Thuê chuẩn bị các tài liệu hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:**

1. Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc)
2. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nếu có) (2 bản sao công chứng)
3. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (2 bản sao công chứng)

**III. Bên Cho thuê phối hợp với Bên Thuê chuẩn bị các tài liệu hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:**

1. Trích lục bản đồ địa chính khu đất (bản gốc)
2. Biên bản đo đạc và ký giáp ranh
3. Biên bản bàn giao Thửa Đất (bản gốc)
4. Tờ khai lệ phí trước bạ

Hồ sơ có thể phải bổ sung theo quy định Pháp Luật và yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước thẩm quyền.

## **PHU LUC SỐ 04: ĐỊNH NGHĨA**

1. “**Biên Bản Bàn Giao**” có nghĩa là biên bản về việc bàn giao Thửa Đất chính thức trong đó thể hiện tình trạng Thửa Đất tại Ngày Bàn Giao và được ký bởi đại diện có thẩm quyền của Bên Thuê và Bên Cho Thuê.
2. “**Biên Bản Xác Nhận Thửa Đất Đủ Điều Kiện Bàn Giao**” có nghĩa là biên bản về việc xác nhận Thửa Đất đã đạt được đầy đủ các điều kiện để bàn giao cho Bên Thuê, được ký bởi đại diện có thẩm quyền của Bên Thuê và Bên Cho Thuê.
3. “**Chất Độc Hại**” có nghĩa như được quy định tại Điều 7.2 của Hợp Đồng.
4. “**Cơ Quan Nhà Nước**” là bất kỳ cơ quan nào sau đây của Việt Nam: Quốc Hội; Ủy Ban Thường vụ Quốc hội; Chủ Tịch Nước; Chính phủ; Thủ tướng; Văn phòng Chính phủ; các Bộ thuộc Chính phủ; Ủy ban Nhân dân các cấp; Hội đồng Nhân dân; Tòa án Nhân dân Tối cao; Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao; các cơ quan, tổ chức trực thuộc các cơ quan trên; và bất kỳ cơ quan, tổ chức nào khác có thẩm quyền hoặc quyền hạn về lập pháp, hành pháp, tư pháp, hành chính, cảnh sát hoặc quản lý thuế theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; hoặc cán bộ của bất kỳ cơ quan nào kể trên tại Việt Nam.
5. “**Cơ Sở Hạ Tầng**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1.1 của Hợp Đồng.
6. “**Dự Án Đầu Tư**” có nghĩa là dự án đầu tư của Bên Thuê trên Thửa Đất.
7. “**GCNĐKĐT**” có nghĩa là giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có mã số dự án .... do Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng cấp chứng nhận lần đầu ngày ....., và các bản điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thay thế tùy từng thời điểm.
8. “**Giấy CNQSDĐ**” có nghĩa là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất liên quan đến Thửa Đất mà sẽ được cấp cho Bên Thuê chứng nhận quyền sử dụng đất của Bên Thuê đối với Thửa Đất.
9. “**GTGT**” nghĩa là thuế giá trị gia tăng được áp dụng theo Pháp Luật.
10. “**Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Và Tiện Ích**” là hợp đồng được ký kết giữa Bên Thuê và Bên Cho Thuê liên quan tới việc sử dụng Tiện Ích Dùng Chung và các dịch vụ khác trong Khu Công Nghiệp.
11. “**Khu Công Nghiệp**” có nghĩa là Khu phi thuế quan và khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) như được quy định tại phần mở đầu của Hợp Đồng.
12. “**Thửa Đất**” là diện tích đất thuê với các thông tin được quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng.
13. “**Ngày Bàn Giao**” có nghĩa là ngày bàn giao Thửa Đất chính thức như được Các Bên xác nhận hợp lệ tại Biên Bản Bàn Giao Thửa Đất.
14. “**Ngày làm việc**” nghĩa là một ngày không phải là: (i) Thứ Bảy, Chủ Nhật hoặc (ii) ngày nghỉ lễ mà vào ngày đó các ngân hàng ở Việt Nam không mở cửa làm việc.

15. “**Thời Hạn Xác Nhận Đủ Điều Kiện Bàn Giao**” có nghĩa như quy định tại Điều 5.4.
16. “**Pháp Luật**” hoặc “**Pháp Luật Việt Nam**” có nghĩa là tất cả các điều ước, luật, bộ luật, pháp lệnh, nghị định, quy định, quyết định, thông tư, hướng dẫn, lệnh, nghị quyết và các văn bản pháp luật khác của Việt Nam hoặc việc giải thích bất kỳ văn bản nào kể trên mà có giá trị ràng buộc pháp lý và được ban hành hoặc cho phép bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào tại Việt Nam áp dụng.
17. “**Sơ Đồ Mặt Bằng**” có nghĩa như được quy định tại Điều 7.2.10 của Hợp Đồng.
18. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” có nghĩa như được quy định tại Điều 11.1 của Hợp Đồng.
19. “**Thời Hạn Thuê**” có nghĩa như được quy định tại Điều 5.1 của Hợp Đồng.
20. “**Thông Tin Mật**” có nghĩa như được quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng.
21. “**Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.2 của Hợp Đồng.
22. “**Tiền Ích Dùng Chung**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1.2 của Hợp Đồng.
23. “**Tiền Thuê**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.2 của Hợp Đồng.