

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ
HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN¹
TẠI KHU CÔNG NGHIỆP AN PHÁT 1, HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG**

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT 1

VÀ

[]²

¹ Các bên có thể bổ sung các thỏa thuận khác theo nguyên tắc không trái với nội dung mẫu hợp đồng của Chính phủ ban hành, quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Phần chữ viết nghiêng là nội dung có thể điều chỉnh.

² Ghi tên khách hàng.

MỤC LỤC

ĐIỀU 1	THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHO THUÊ LẠI	2
ĐIỀU 2	GIÁ THUÊ LẠI ĐẤT	3
ĐIỀU 3	PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN	3
ĐIỀU 4	MỤC ĐÍCH THUÊ LẠI ĐẤT.....	3
ĐIỀU 5	THỜI HẠN THUÊ LẠI ĐẤT, THỜI ĐIỂM BÀN GIAO	4
ĐIỀU 6	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ	4
ĐIỀU 7	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ.....	6
ĐIỀU 8	TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG	7
ĐIỀU 9	CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	8
ĐIỀU 10	CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	9
ĐIỀU 11	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	12
ĐIỀU 12	THÔNG BÁO.....	13
ĐIỀU 13	CÁC THỎA THUẬN KHÁC	14
ĐIỀU 14	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	18
ĐIỀU 15	THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	18
PHỤ LỤC SỐ 01	– CÁC ĐỊNH NGHĨA.....	20
PHỤ LỤC SỐ 02	– GIÁ CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	22
PHỤ LỤC SỐ 03:	BẢN VẼ LÔ ĐẤT.....	25
PHỤ LỤC SỐ 04:	DỊCH VỤ VÀ TIỆN ÍCH.....	26

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

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

.....³, ngày...tháng...năm...

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

Số/.....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- 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 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 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Hợp đồng nguyên tắc số [] ngày [] giữa [] và [];⁴
- Căn cứ []

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**

Tên tổ chức : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT
CAO AN PHÁT 1

Địa chỉ : []

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : []

Người đại diện : Ông/bà: [] Chức vụ: []

Căn cứ ủy quyền⁵ : []

Điện thoại liên hệ : []

Số tài khoản : [] Tại Ngân hàng: []

Mã số thuế : []

³ Ghi địa danh cấp tỉnh địa điểm ký hợp đồng.

⁴ Nếu trước khi ký hợp đồng này không có hợp đồng nguyên tắc thì bỏ nội dung này.

⁵ Nếu là người đại diện theo ủy quyền thì ghi thông tin của giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền). Nếu người đại diện theo pháp luật ký thì để trống trường thông tin này.

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

(sau đây gọi tắt là Bên Cho Thuê)

II. BÊN THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN⁶

Tên tổ chức : [____]
Địa chỉ : [____]
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : [____]
Người đại diện : Ông/bà: [____] Chức vụ: [____]
Căn cứ ủy quyền⁷ : [____]
Điện thoại liên hệ : [____]
Số tài khoản : [____] Tại Ngân hàng: [____]
Mã số thuế : [____]

(sau đây gọi tắt là Bên thuê)

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

- Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:
 - Diện tích: [____] m² (Bằng chữ: [____])
 - Địa chỉ: [____] Khu công nghiệp [____], [____]
 - Thửa đất số: Theo GCNQSDĐ sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai.
 - Tờ bản đồ số: Theo GCNQSDĐ sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai.
 - Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng: [____] m²;
 - + Sử dụng chung: [____] m²;
 - Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp.
 - Thời hạn sử dụng: [____]
 - Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.
 - Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): [____]⁸

⁶ Nếu là cá nhân thì ghi các thông tin sau: (1) Họ và tên; (2) số CMND/CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu, nơi cấp, ngày cấp; (3) nơi đăng ký cư trú; (4) địa chỉ liên hệ; (5) điện thoại liên hệ, (6) số tài khoản ngân hàng, ngân hàng mở tài khoản.

⁷ Nếu là người đại diện theo ủy quyền thì ghi thông tin của giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền).

⁸ Nếu không có thì bỏ phần này.

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

2. Các chỉ tiêu về xây dựng của Lô Đất như sau:⁹

- Mật độ xây dựng: [___]
- Số tầng cao của công trình xây dựng: [___]
- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: [___]
- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt.

3. Ranh giới, vị trí cụ thể Lô Đất như mô tả tại Phụ lục số 03.

4. Các hạn chế về quyền sử dụng đất, chỉ tiêu về xây dựng của Lô Đất được điều chỉnh, bổ sung theo các quyết định của CQNN và Pháp Luật.

ĐIỀU 2 GIÁ THUÊ LẠI ĐẤT

1. Giá cho thuê lại quyền sử dụng đất là: [] đồng/m² (Bằng chữ: [___])¹⁰(Chi tiết theo Phụ lục số 02).

Giá cho thuê này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu Bên cho thuê thuộc diện phải nộp thuế VAT)

2. Giá cho thuê quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- (a) Phí Quản Lý;
- (b) Phí xử lý nước thải;
- (c) Lệ phí trước bạ, lệ phí cấp GCNQSDĐ;
- (d) Chi phí đo đạc để cấp GCNQSDĐ;
- (e) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;
- (f) Khoản thanh toán khác theo thỏa thuận của Hai Bên (nếu có).

ĐIỀU 3 PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định Pháp Luật.

2. Thời hạn thanh toán: Theo Phụ lục số 02.

3. Tất cả các khoản thanh toán phát sinh từ Hợp Đồng này được thực hiện theo phương thức quy định tại Khoản 1 Điều này.

ĐIỀU 4 MỤC ĐÍCH THUÊ LẠI ĐẤT

Bên Thuê chỉ được sử dụng Lô Đất để thực hiện Dự Án Đầu Tư và các hoạt động được phép khác ghi nhận tại GCNĐKĐT, quy hoạch, kế hoạch, quyết định được CQNN phê duyệt.

⁹ Ghi thông tin của từng chỉ tiêu liệt kê bên dưới theo Quy hoạch xây dựng chi tiết của khu công nghiệp (quy hoạch 1/500) Đối với loại thông tin nào quy hoạch không có thì ghi “theo quy định Pháp Luật”.

¹⁰ Ghi theo đơn giá tiền sử dụng hạ tầng.

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

ĐIỀU 5 THỜI HẠN THUÊ LẠI ĐẤT, THỜI ĐIỂM BÀN GIAO

1. Thời hạn thuê lại đất là: *Đến ngày [___]¹¹*
2. Thời hạn thuê lại bắt đầu từ ngày: *Ngày Bàn Giao.*
3. Gia hạn thời hạn thuê lại: *Thời hạn thuê lại đất chỉ được gia hạn theo văn bản thỏa thuận của Hai Bên.*
4. Giải quyết khi thời hạn thuê lại đất hết hạn:
 - (a) *Hợp Đồng này chấm dứt kể từ khi Thời Hạn Thuê Lại kết thúc, trừ trường hợp gia hạn thời hạn thuê lại nêu tại Khoản 3 Điều này.*
 - (b) *Quyền và nghĩa vụ của Hai Bên trong trường hợp Hợp Đồng chấm dứt thực hiện theo Điều 12 của Hợp Đồng.*
5. Thời điểm bàn giao đất: *Bên Cho Thuê bàn giao Lô Đất cho Bên Thuê theo quy định tại Khoản 4 Điều 13 của Hợp Đồng.*
6. Giấy tờ pháp lý về đất: [___]¹²

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 Lô 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 và các khoản thanh toán khác theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- (c) Yêu cầu Bên Thuê chấm dứt ngay việc sử dụng Lô Đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của Lô 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 lại và bồi thường thiệt hại.
- (d) Yêu cầu Bên Thuê giao lại Lô Đất khi hết thời hạn thuê theo Hợp Đồng.
- (e) Yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Thuê gây ra.
- (f) *Yêu cầu Bên Thuê khắc phục tất cả các hậu quả phát sinh do hành vi vi phạm của Bên Thuê.*
- (g) *Với mục tiêu tạo ra Khu Công Nghiệp chất lượng cao, có môi trường tốt và an toàn; Bên Cho Thuê có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và/hoặc áp dụng các chính sách và hướng dẫn cần thiết cho mục tiêu này. Tuy nhiên, bất kỳ biện pháp, chính sách hoặc hướng dẫn sẽ được áp dụng thống nhất cho tất cả các bên thuê lại đất tại Khu Công Nghiệp và không tạo ra bất kỳ sự phân biệt đối xử nào đối với Bên Thuê. Bên*

¹¹ Ghi ngày kết thúc của thời hạn thực hiện dự án khu công nghiệp.

¹² Ghi (1) Quyết định cho thuê đất của Nhà nước, (2) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ghi rõ số hiệu, ngày ban hành, cơ quan ban hành. Nếu chưa có mục (2) thì chỉ cần ghi mục (1).

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

Cho Thuê sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về các chính sách và hướng dẫn này và mọi sửa đổi/bổ sung trước ít nhất ba mươi (30) ngày kể từ ngày có hiệu lực.

- (h) Đi vào Lô Đất sau khi đã thông báo cho Bên Thuê để thực hiện các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê trước Nhà nước với vai trò chủ đầu tư dự án khu công nghiệp, cung cấp các Tiện Ích, tiến hành kiểm tra việc tuân thủ Hợp Đồng của Bên Thuê. Trong trường hợp khẩn cấp; Bên Cho Thuê có thể vào Lô Đất để thực hiện các hoạt động khắc phục mà không cần thông báo trước.*
- (i) Bên Cho Thuê được quyền lắp đặt và chôn các mốc ranh giới để phân định ranh giới của Lô Đất. Bên Thuê phải đảm bảo rằng các mốc ranh giới này không bị di chuyển hoặc phá hủy, trừ trường hợp được Bên Cho Thuê đồng ý.*
- (j) Các quyền khác quy định tại Hợp Đồng và Pháp Luật.*

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) Bàn giao đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.*
- (c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.*
- (d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của Pháp Luật.*
- (e) Đăng ký việc cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp Luật; kiểm tra, nhắc nhở Bên Thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích; thông báo cho Bên Thuê về quyền của người thứ ba đối với đất cho thuê lại.*
- (f) Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của Dự Án Khu 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.*
- (g) 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:*
 - (i) Do Bên Thuê hoặc người sử dụng đất khác tại Khu Công Nghiệp,*
 - (ii) Do sự cố khách quan xảy ra nằm ngoài khu vực thuộc trách nhiệm quản lý riêng của Bên Cho Thuê; và*
 - (iii) Bên Cho Thuê thực hiện các quyền của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng.*
- (i) Đảm bảo việc sửa đổi Quy Định Quản Lý Xây Dựng trong Khu Công Nghiệp, Quy Chế Môi Trường của Khu Công Nghiệp sau khi ký Hợp Đồng không hạn chế bất cứ hoạt động kinh doanh hợp pháp nào của Bên Thuê.*

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

- (j) *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, (ii) Bên Thuê chịu các chi phí phát sinh liên quan tới việc cấp GCNQSDĐ; (iii) Bên Thuê cung cấp đầy đủ và kịp thời các tài liệu theo thông báo của Bên Cho Thuê và (iv) Bên Thuê đã hoàn thành toàn bộ các khoản thanh toán đến hạn.*
- (k) *Nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng và Pháp Luật.*

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 lại.
- (b) Yêu cầu Bên Cho Thuê bàn giao Lô Đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- (c) Được sử dụng đất thuê lại theo thời hạn trong Hợp Đồng.
- (d) Khai thác, sử dụng đất thuê lại và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê lại.
- (e) Yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra.
- (f) *Được sử dụng các Tiện Ích, Cơ Sở Hạ Tầng KCN trong Thời Hạn Thuê với điều kiện Bên Thuê phải thực hiện nghiêm túc và tuân thủ các quy định của Hợp Đồng.*
- (g) *Được sử dụng Công Trình Trên Đất làm tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định Pháp Luật. Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp thông tin về bên nhận bảo đảm cho Bên Cho Thuê trong thời hạn ba (03) ngày kể từ khi giao dịch bảo đảm được xác lập bao gồm cả các lần thay đổi tiếp theo.*
- (h) *Quyền khác quy định tại Hợp Đồng và Pháp Luật.*

2. Nghĩa vụ của Bên thuê

- (a) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê lại.
- (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.
- (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.
- (e) Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- (f) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- (g) *Phải sử dụng Lô Đất đúng tiến độ tại Hợp Đồng và quy định của Pháp Luật.*
- (h) *Sử dụng Công Trình Trên Đất phù hợp với các Giấy Phép được cấp và quy định của Pháp Luật.*

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

- (i) Phải tuân thủ Quy Định Quản Lý Xây Dựng Trong Khu Công Nghiệp, Quy Chế Môi Trường Của Khu Công Nghiệp.
- (j) 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 Khu Công Nghiệp theo chỉ định của Bên Thuê tuân thủ các quy định của Khu 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.
- (k) Thanh toán các khoản phải trả đầy đủ và đúng hạn theo quy định của Hợp Đồng và Pháp Luật.
- (l) 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 Khu Công Nghiệp.
- (m) Cung cấp cho Bên Cho Thuê một (01) bản sao GCNĐKĐT trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày được cấp bao gồm cả các điều chỉnh của GCNĐKĐT.
- (n) Bên Thuê có trách nhiệm tự tìm hiểu và nhận biết các trách nhiệm pháp lý của Bên Thuê khi hoạt động trong Khu 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.
- (o) Nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng và Pháp Luật.

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:

- (a) Bên Thuê phải trả tiền lãi chậm thanh toán cho Bên Cho Thuê với lãi suất bằng [___]/năm (một năm tính là 365 ngày) cho bất kỳ khoản thanh toán nào đến hạn mà chưa được thanh toán, tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày hoàn thành thanh toán trên thực tế.

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

- (b) *Nếu Bên Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê khắc phục trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Thuê nhận được yêu cầu hoặc trong một thời hạn ngắn hơn theo yêu cầu của Pháp Luật, CQNN.*

Nếu Bên Thuê không khắc phục vi phạm đó trong thời hạn nêu trên, Bên Cho Thuê có quyền dừng toàn bộ hoặc một phần việc sử dụng Tiệm Ích, Cơ Sở Hạ Tầng KCN của Bên Thuê. Trường hợp này, Bên Thuê vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý cho thời gian Tiệm Ích, Cơ Sở Hạ Tầng bị tạm dừng sử dụng.

Bên Cho Thuê có quyền tự mình hoặc thông qua bên thứ ba khắc phục các vi phạm của Bên Thuê. Bên Cho Thuê được quyết định các chi phí khắc phục phát sinh và yêu cầu Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê tất cả các chi phí này trong thời hạn do Bên Cho Thuê thông báo.

Bên Cho Thuê không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào khi thực hiện quyền ghi nhận tại điểm (b) này.

- (c) *Trách nhiệm khác quy định tại Hợp Đồng và Pháp Luật.*

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 lại 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 lại.*
- (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 lại quyền sử dụng đất, khoản thanh toán khác 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.*
- (d) *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.*

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

- (e) *Tất cả các thông tin và tài liệu do Bên Thuê cung cấp liên quan đến Bên Thuê, Dự Án Đầu Tư, Giấy Phép, việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng là đầy đủ, trung thực và chính xác.*
 - (f) *Bên Thuê đã tìm hiểu, xem xét kỹ lưỡng hiện trạng của Lô Đất tại thời điểm ký Hợp Đồng.*
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.

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 lại quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
 - (c) Bên Cho Thuê chậm bàn giao quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này.
 - (d) 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 ba trăm sáu mươi (360) 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 thực hiện 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:*
 - (a) *Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 3 Điều này.*
 - (b) *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:

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

- (a) Bên Thuê chậm trễ thanh toán một phần hoặc toàn bộ Tiền Sử Dụng Hạ Tầng và/hoặc Tiền Thuê Đất Thô từ ba mươi (30) ngày trở lên, hoặc chậm trễ thanh toán các khoản phải trả khác từ sáu mươi (60) ngày trở lên.
- (b) Bên Thuê hoặc nhân viên, người lao động, đại lý, nhà thầu, khách hàng, khách mời, bên do Bên Thuê chỉ định tiếp cận Khu Công Nghiệp làm hư hại Cơ Sở Hạ Tầng KCN hoặc làm cho Cơ Sở Hạ Tầng KCN 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.
- (c) 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.
- (d) Theo yêu cầu của CQNN hoặc GCNĐKĐT bị thu hồi do hành vi vi phạm Pháp Luật của Bên Thuê.
- (e) Lô Đất bị Nhà nước thu hồi do Bên Thuê vi phạm quy định của Pháp Luật.
- (f) Bên Thuê thực hiện Việc Chuyển Nhượng mà không được Bên Cho Thuê đồng ý.
- (g) 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

Trong trường hợp Bên Cho Thuê chậm bàn giao Lô đất quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Lô Đất, Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng bằng một văn bản thông báo cho Bên Cho Thuê trước ít nhất ba mươi (30) ngày.

5. Thời điểm Hợp Đồng chấm dứt

- (a) 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.
- (b) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại các điểm b, c, d Khoản 1 Điều này hoặc Khoản 2 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

- (a) Trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, trong thời hạn [___] ngày kể từ thời điểm Hợp Đồng chấm dứt, Bên Thuê phải:
 - (i) 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 quy định tại tiết (i) điểm (a) này 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.

Trong thời hạn do Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê mọi chi phí để thực hiện các biện pháp nói trên và chi phí khắc phục các thiệt hại do việc Bên Thuê chậm trễ di dời Tài Sản Của Bên Thuê. Số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Của Bên Thuê (nếu có) được tự động khấu trừ vào các chi phí này.

- (ii) Giao lại Lô Đất cho Bên Cho Thuê với tình trạng như tại Ngày Bàn Giao.
- (iii) 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.
- (iv) Vẫn phải thanh toán (a) Tiền Sử Dụng Hạ Tầng theo thỏa thuận của Hai Bên nếu Hợp Đồng chấm dứt do hết Thời Hạn Thuê, (b) Tiền Thuê Đất Thô, trừ trường hợp Hợp Đồng chấm dứt do lỗi của Bên Cho Thuê và (c) 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 cho khoảng thời gian thực hiện nghĩa vụ tại tiết (i) điểm a Khoản này.

Điểm a Khoản này vẫn có hiệu lực cho đến khi được Hai Bên hoàn thành.

- (b) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo Khoản 3 Điều này hoặc Bên Thuê đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng không dựa trên căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều này thì:
 - (i) Bên Cho Thuê không phải trả lại bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê.
 - (ii) Bên Thuê có trách nhiệm bàn giao bản gốc GCNQSDĐ (nếu Bên Thuê đã nhận) cho Bên Cho Thuê trong thời hạn mười (10) ngày kể từ khi Hợp Đồng chấm dứt. Bên Thuê có trách nhiệm ký, xác nhận tất cả các tài liệu theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và phải chịu tất cả các chi phí liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai.
 - (iii) Bên Thuê có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại mà Bên Cho Thuê do Hợp Đồng bị chấm dứt.
- (c) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo Khoản 4 Điều này thì Bên Cho Thuê phải hoàn trả phần Tiền Sử Dụng Hạ Tầng mà Bên Thuê đã thanh toán.

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

- (d) Trường hợp Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng không dựa trên căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều này thì:
 - (i) Bên Cho Thuê phải hoàn trả phần Tiền Sử Dụng Hạ Tầng mà Bên Thuê đã thanh toán tương ứng với thời gian còn lại của Thời Hạn Thuê. Thời gian còn lại của Thời Hạn Thuê được tính từ thời điểm Hợp Đồng chấm dứt.
 - (ii) Bên Cho Thuê có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bất kỳ tổn thất và thiệt hại trực tiếp nào mà Bên Thuê phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng.
- (e) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm d Khoản 1 Điều này thì Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê phần Tiền Sử Dụng Hạ Tầng mà Bên Thuê đã thanh toán tương ứng với thời gian còn lại của Thời Hạn Thuê trong thời gian ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê bàn giao Lô Đất cho bên thuê lại đất khác.

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;
 - (d) Các sự kiện khác nằm ngoài khả năng dự báo, kiểm soát của một trong Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng.
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 *một (01)* 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.
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, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này.
5. Bên bị ảnh hưởng không phải chịu trách nhiệm đối với vi phạm nghĩa vụ của mình tại Hợp Đồng do Sự Kiện Bất Khả Kháng với điều kiện:
 - (a) Sự Kiện Bất Khả Kháng trực tiếp khiến cho một Bên vi phạm nghĩa vụ; và

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

- (b) Bên bị ảnh hưởng đã thực hiện mọi biện pháp cần thiết để khắc phục ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng; và
 - (c) Bên bị ảnh hưởng trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi tới Bên còn lại thông báo bằng văn bản về các nỗ lực khắc phục mà Bên bị ảnh hưởng đã thực hiện.
6. Không phụ thuộc vào các quy định trên đây, trường hợp Pháp Luật quy định Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không được miễn trách nhiệm trước Nhà nước thì Bên đó vẫn phải chịu trách nhiệm trước Bên còn lại.

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):

Bên Cho Thuê : []

Địa chỉ trụ sở chính : []

Email : []

Người nhận : []

SĐT : []

Bên Thuê : []

Địa chỉ liên lạc : []

Email : []

Người nhận : []

SĐT : []

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Trực tiếp, fax, 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 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 fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

- (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 và thông tin liên lạc khác 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 CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Hợp Đồng và thứ tự ưu tiên

Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các tài liệu cấu thành Hợp Đồng thì ưu tiên áp dụng theo thứ tự sau:

- (a) Phụ lục Hợp Đồng;
- (b) Thỏa thuận khác giữa Hai Bên liên quan tới Lô Đất;
- (c) Văn bản có tiêu đề hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (không gồm các tài liệu nêu tại điểm a, điểm b).

2. Định nghĩa và diễn giải

- (a) Các thuật ngữ chủ đích viết hoa các chữ cái đầu được sử dụng trong Hợp Đồng này có nghĩa như được nêu tại Phụ lục số 01.
- (b) Các tiêu đề của các điều khoản và các phụ lục của Hợp Đồng chỉ để tiện tham khảo và sẽ không ảnh hưởng đến việc giải thích nội dung của các điều khoản và các phụ lục đó.

3. Kế hoạch thực hiện

Thời gian Các Bên dự kiến thực hiện công việc liên quan tới Hợp Đồng này như sau:

TT	Công việc	Trách nhiệm	Thời hạn thực hiện
1.	[___]	[___]	[___]
2.	[___]	[___]	[___]
3.	[___]	[___]	[___]

4. Bàn giao Lô Đất

- (a) Thủ tục bàn giao:
- (i) Bên Cho Thuê gửi thông báo bàn giao cho Bên Thuê trước ngày bắt đầu bàn giao dự kiến ít nhất năm (05) ngày. Các Bên phải hoàn thành bàn giao trong

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

thời hạn năm (05) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến ghi tại thông báo của Bên Cho Thuê.

(ii) *Nếu Bên Thuê chậm trễ nhận bàn giao Lô Đất, Bên Cho Thuê được coi là đã hoàn thành bàn giao Lô Đất cho Bên Thuê vào ngày thứ năm (05) tính từ ngày bắt đầu bàn giao dự kiến ghi tại thông báo của Bên Cho Thuê.*

(b) *Trừ trường hợp quy định tại tiết (ii) điểm a Khoản này, việc bàn giao Lô Đất phải được lập thành văn bản có xác nhận bởi đại diện hợp pháp của Hai Bên.*

(c) *Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Thuê được coi là chấp nhận về hiện trạng, tình trạng pháp lý của Lô Đất, hiện trạng của các công trình lân cận; chịu mọi trách nhiệm và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Pháp Luật và chịu mọi rủi ro đối với Lô Đất.*

5. Tiến độ sử dụng đất

(a) *Bên Thuê có trách nhiệm đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ được phê duyệt tại Giấy Phép, quy hoạch và các quyết định của CQNN.*

(b) *Trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ khi nhận được yêu cầu từ Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải trả lời bằng văn bản cho Bên Cho Thuê về tiến độ thực tế sử dụng Lô Đất, tiến độ thực hiện Dự Án Đầu Tư.*

6. Công Trình Trên Đất

(a) *Bên Thuê phải tuân thủ Quy Định Quản Lý Xây Dựng Trong Khu Công Nghiệp, Quy Chế Môi Trường Của Khu Công Nghiệp và quy định của Pháp Luật khi thực hiện các hoạt động xây dựng tại Khu Công Nghiệp.*

(b) *Bên Thuê phải cung cấp cho Bên Cho Thuê một bản sao (i) các chấp thuận của CQNN liên quan tới Công Trình Trên Đất và/hoặc việc xây dựng Công Trình Trên Đất, (ii) các bản vẽ thiết kế của Công Trình Trên Đất trước khi thi công ít nhất 10 (mười) ngày.*

(c) *Bên Thuê phải cung cấp cho Bên Cho Thuê một bản sao hoặc bản scan (i) thông báo của CQNN có thẩm quyền chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng (nếu Pháp Luật yêu cầu phải có), (ii) thông báo của CQNN có thẩm quyền chấp thuận kết quả nghiệm thu phòng cháy chữa cháy trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ khi các văn bản trên được ban hành.*

(d) *Bên Thuê phải cung cấp cho Bên Cho Thuê bản sao hoặc bản scan các bản vẽ hoàn công của Công Trình Trên Đất trước khi đưa Công Trình Trên Đất vào khai thác, sử dụng.*

(e) *Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê về thay đổi của các thông tin, tài liệu nêu tại điểm b Khoản này trong thời hạn hai (02) ngày kể từ khi có các thay đổi.*

7. Cơ Sở Hạ Tầng KCN

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

- (a) Bên Cho Thuê có toàn quyền quyết định đầu tư, xây dựng, cải tiến, thay đổi, quản lý, sử dụng, khai thác Cơ Sở Hạ Tầng KCN.
- (b) Trừ trường hợp có thỏa thuận khác, Bên Cho Thuê chỉ chịu trách nhiệm cung cấp hệ thống hạ tầng cho tới các điểm đấu nối theo đúng quy hoạch và thiết kế của Dự Án Khu Công Nghiệp. Nếu Bên Thuê đề nghị Bên Cho Thuê điều chỉnh vị trí, thiết kế của điểm đấu nối (thuộc Cơ Sở Hạ Tầng KCN) và được Bên Cho Thuê đồng ý thì Bên Thuê phải chịu toàn bộ các chi phí phát sinh bao gồm nhưng không giới hạn bởi chi phí xin cấp phép (gồm cả lệ phí Nhà nước, phí sử dụng dịch vụ tư vấn từ bên thứ ba) và chi phí thi công, nghiệm thu.
- (c) Bên Thuê tự thực hiện việc đăng ký, lắp đặt, kết nối khi sử dụng dịch vụ khác từ bên thứ ba.
- (d) Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với các thiệt hại xảy ra do bất kỳ sự gián đoạn nào trong việc sử dụng Tiện Ích của Bên Thuê mà nguyên nhân được xác định là:
 - (i) Do Cơ Sở Hạ Tầng KCN được sửa chữa, bảo trì nằm trong kế hoạch của Bên Cho Thuê và kế hoạch này đã được báo trước cho Bên Thuê; hoặc
 - (ii) Do cần khắc phục sự cố ngay lập tức; hoặc
 - (iii) Sự cố do bên thứ ba gây ra, với điều kiện Bên Cho Thuê đã thông báo cho Bên Thuê trong khoảng thời gian hợp lý về sự gián đoạn này sau khi Bên Cho Thuê biết về sự cố có ảnh hưởng tới Bên Thuê.
- (e) Khi Cơ Sở Hạ Tầng KCN xảy ra các sự cố không thể dự báo trước, Bên Cho Thuê phải cố gắng hết sức để khôi phục việc cung cấp các Tiện Ích như bình thường sớm nhất có thể.

8. Chuyển nhượng quyền của Bên Thuê

- (a) 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 ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") (sau đây gọi chung là "**Việc Chuyển Nhượng**") nếu không có sự chấp thuận của Bên Cho Thuê bằng văn bản.
- (b) Bên Thuê khi có nhu cầu thực hiện Việc Chuyển Nhượng phải gửi tới Bên Cho Thuê đề xuất về hình thức giao dịch cụ thể. Ngay cả khi được Bên Cho Thuê đồng ý thì Việc Chuyển Nhượng chỉ được thực hiện khi đáp ứng tất cả các điều kiện sau:
 - (i) Việc Chuyển Nhượng được CQNN có thẩm quyền chấp thuận nếu Pháp Luật yêu cầu phải có sự chấp thuận của CQNN.
 - (ii) Hình thức giao dịch do Bên Thuê đề xuất phù hợp với quy định Pháp Luật.

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

- (iii) Có văn bản của Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết kế thừa toàn bộ nghĩa vụ của Bên Thuê phát sinh từ Hợp Đồng và Bên Nhận Chuyển Nhượng đủ khả năng thực hiện nghĩa vụ kế thừa theo đánh giá của Bên Cho Thuê.
 - (iv) Việc Chuyển Nhượng không làm phát sinh chi phí cho Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê chấp nhận thanh toán các chi phí này.
 - (v) Bên Nhận Chuyển Nhượng đáp ứng các yêu cầu của Pháp Luật để hoạt động tại Khu Công Nghiệp.
 - (vi) Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng có cam kết liên đới chịu trách nhiệm đối với: (i) Tất cả các loại thuế, phí, lệ phí phát sinh liên quan đến Việc Chuyển Nhượng; (ii) Phí Chuyển Nhượng cho Bên Cho Thuê quy định tại điểm c Khoản này và (iii) Các nghĩa vụ của Bên Thuê phát sinh từ Hợp Đồng cho đến thời điểm Bên Nhận Chuyển Nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- (c) Trước khi hoàn thành Việc Chuyển Nhượng, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản Phí Chuyển Nhượng Quyền là: [___] phần trăm ([___]%) (X) nhân với Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Chính Xác (X) nhân với Tỷ lệ tương ứng của diện tích chuyển nhượng trên toàn bộ diện tích Lô Đất.

9. **Thuế, lệ phí, phí Nhà nước**

- (a) Bên Thuê chịu các (i) nghĩa vụ tài chính, thuế, phí, các khoản phải trả khác thuộc nghĩa vụ của người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với Lô Đất và (ii) nghĩa vụ tài chính khác của Bên Thuê trong quá trình sử dụng, hoạt động tại Lô Đất theo quy định Pháp Luật khi thực hiện Hợp Đồng.
- (b) Nếu Pháp Luật hoặc CQNN yêu cầu Bên Cho Thuê thu hoặc nộp thay Bên Thuê các chi phí nêu tại Khoản này, Bên Thuê phải thanh toán khoản tiền đó cho Bên Cho Thuê trong thời hạn theo thông báo bằng văn bản từ Bên Cho Thuê.

10. **Hoàn thành thanh toán**

Đối với các khoản thanh toán bằng chuyển khoản ngân hàng, việc thanh toán của Bên Thuê được coi là hoàn thành khi tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê ghi có số tiền thanh toán đó. Bên Cho Thuê sẽ gửi văn bản thông báo ít nhất bảy (07) ngày trước các đợt thanh toán cho Bên Thuê về bất kỳ sự thay đổi nào liên quan đến thông tin tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê nhận thanh toán từ Bên Thuê.

Thông tin tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê nhận thanh toán như sau:

[___]

Trường hợp có thay đổi thông tin về tài khoản nhận thanh toán, Bên Cho Thuê phải thông báo trước cho Bên Thuê bảy (07) ngày.

11. **Luật điều chỉnh**

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

Việc xác lập, hiệu lực, diễn giải, thực hiện, và giải quyết các tranh chấp phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.

12. Bảo mật

Mỗi Bên có nghĩa vụ bảo mật nội dung của Hợp Đồng và các thông tin phát sinh trong quá thương thảo, xác lập, thực hiện Hợp Đồng; không được tiết lộ cho bất kỳ bên thứ ba nào khi chưa được bên còn lại đồng ý trước, trừ khi việc tiết lộ thực hiện theo yêu cầu của CQNN. Các Bên sẽ áp dụng các biện pháp hợp lý nhằm bảo đảm rằng nhân viên của mình tuân thủ nghĩa vụ bảo mật được quy định ở đây. Điều khoản này sẽ tiếp tục có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng chấm dứt.

13. *Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện bất kỳ quyền theo Hợp Đồng hoặc theo bất kỳ thỏa thuận nào khác có liên quan không là căn cứ chấm dứt quyền đó, trừ trường hợp phần khác của Hợp Đồng nêu rõ thời hạn để Bên đó thực hiện quyền.*

14. *Hợp Đồng này thay thế hợp đồng nguyên tắc và/hoặc tất cả các thỏa thuận dưới bất kỳ hình thức nào trước đây giữa Các Bên liên quan đến Lô Đất.*

15. *Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa bản tiếng [___] và tiếng Việt thì bản tiếng [___] được ưu tiên áp dụng.¹³*

ĐIỀU 14 GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. *Các Bên sẽ ưu tiên giải quyết bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ Hợp Đồng bằng thương lượng. Nếu tranh chấp vẫn không thể giải quyết được thì sẽ được giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.*

2. *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 15 THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. *Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.*

2. *Hợp đồng này có [___] Điều, với [___] trang, được lập thành [___] bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Thuê giữ [___] bản, Bên cho thuê giữ [___] bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của Pháp Luật.*

3. *Kèm theo Hợp Đồng này là các giấy tờ liên quan về đất như [___].*

4. *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.*

5. *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.*

¹³ Nếu hợp đồng chỉ lập bằng tiếng Việt thì bỏ nội dung tại Khoản này.

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

BÊN CHO THUÊ

BÊN THUÊ

PHỤ LỤC SỐ 01 – CÁC ĐỊNH NGHĨA

Kèm theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản số [___] giữa Công ty [___] và [___] ký ngày [___]

1. **“Bên”** là Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê.
2. **“Cơ Sở Hạ Tầng KCN”** là các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật của Khu Công Nghiệp bao gồm hệ thống đường giao thông; cấp nước; thoát nước; thông tin liên lạc; xử lý nước thải, chất thải; các công trình khác theo hồ sơ của Dự Án Khu Công Nghiệp phục vụ nhu cầu chung của Khu Công Nghiệp.
3. **“Công Trình Trên Đất”** là nhà máy, toà nhà, hệ thống công trình khác được xây dựng, lắp đặt trên hoặc gắn liền với Lô Đất.
4. **“CQNN”** là tổ chức, cá nhân có thẩm quyền theo quy định của Pháp Luật được quyết định các vấn đề liên quan và/hoặc ảnh hưởng tới việc xác lập, thực hiện Hợp Đồng bao gồm nhưng không giới hạn bởi Quốc hội, Ủy ban thường vụ Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ và Cơ quan ngang bộ, Bộ trưởng và người đứng đầu Cơ quan ngang bộ, cơ quan trực thuộc Bộ, Hội đồng nhân dân các cấp, Ủy ban nhân dân các cấp, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp, Ban quản lý khu công nghiệp, Cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân các cấp.
5. **“Dự Án Đầu Tư”** là dự án đầu tư của Bên Thuê có địa điểm thực hiện dự án tại Lô Đất.
6. **“Dự Án Khu Công Nghiệp”** Là dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp [___] được quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số [___] của Thủ tướng Chính phủ ngày [___].
7. **“Giấy Phép”** Là giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, giấy phép về xây dựng, giấy phép về môi trường hoặc các văn bản khác có giá trị tương đương do CQNN cấp cho Bên Thuê.
8. **“Hai Bên”** hoặc **“Các Bên”** là Bên Cho Thuê và Bên Thuê.
9. **“Hợp Đồng”** hoặc **“Hợp Đồng này”** là hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật của dự án bất động sản và các phụ lục kèm theo.
10. **“Khu Công Nghiệp”** là Khu Công Nghiệp [___] có địa chỉ tại [___] do Bên Cho Thuê.
11. **“Lô Đất”** là thửa đất có các thông tin nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng.

- 12. “Ngày Bàn Giao”** là ngày Bên Cho Thuê hoàn thành bàn giao Lô Đất cho Bên Thuê trên thực địa xác định tại biên bản bàn giao hoặc là ngày mà Bên Cho Thuê được xác định là hoàn thành việc bàn giao Lô Đất quy định tại tiết (ii) điểm a Khoản 4 Điều 13 của Hợp Đồng.
- 13. “Ngày Làm Việc”** có nghĩa là bất kỳ ngày nào khác không phải (i) thứ bảy, chủ nhật, (ii) ngày lễ, tết theo quy định của pháp luật về lao động của Việt Nam.
- 14. “Pháp Luật”** là tất cả các luật, pháp lệnh, nghị định, nghị quyết, quy chế, thông tư, chỉ thị, quyết định, và các văn bản khác được ban hành bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam, có hiệu lực thi hành tại từng thời điểm.
- 15. “Phí Quản Lý”** là số tiền Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê như quy định tại Phụ lục số 04.
- 16. “Quy Chế Môi Trường Của Khu Công Nghiệp”** là quy định do Bên Cho Thuê ban hành quy định về các biện pháp, yêu cầu về bảo vệ môi trường trong Khu Công Nghiệp.
- 17. “Quy Định Quản Lý Xây Dựng trong Khu Công Nghiệp”** là những quy định do Bên Cho Thuê ban hành điều chỉnh việc thực hiện các hoạt động xây dựng trong Khu Công Nghiệp.
- 18. “Thời Hạn Thuê”** là thời hạn thuê lại Lô Đất được nêu tại Điều 5 của Hợp Đồng.
- 19. “Tiện Ích”** là các dịch vụ xử lý nước thải, tiêu thoát nước và các dịch vụ khác cung cấp chung cho các tổ chức, cá nhân trong Khu Công Nghiệp.
- 20. “Tiền Thuê Đất Thô”** là khoản tiền Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê bằng với tiền thuê đất Bên Cho Thuê phải nộp cho Nhà nước để thuê đất thực hiện Dự Án Khu Công Nghiệp tương ứng với diện tích, loại đất của Lô Đất.
- 21. “GCNQSDĐ”** là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp bởi CQNN ghi nhận Bên Thuê là người sử dụng Lô Đất dưới hình thức thuê lại đất từ Bên Cho Thuê hoặc giấy tờ pháp lý khác có giá trị tương đương theo quy định của Pháp Luật.
- 22. “GCNĐKĐT”** là giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Dự Án Đầu Tư.

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

PHỤ LỤC SỐ 02 – GIÁ CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Kèm theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản số [] giữa Công ty [] và [] ký ngày []

Việc thanh toán giá cho thuê lại quyền sử dụng đất nêu tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng được Các Bên thống nhất chi tiết như sau:

Điều 1 Đơn giá Tiền Sử Dụng Hạ Tầng

1. Đơn giá Tiền Sử Dụng Hạ Tầng là: [] VNĐ/m² (Bằng chữ: []) tính cho toàn bộ diện tích Lô Đất và Thời Hạn Thuê. Đơn giá trên chưa bao gồm thuế GTGT, các loại thuế, lệ phí và phí Nhà nước khác theo quy định Pháp Luật.
2. Tiền Sử Dụng Hạ Tầng tạm tính tại thời điểm ký Hợp Đồng này đã bao gồm thuế GTGT (tạm tính []%) phải trả bởi Bên Thuê cho cả Thời Hạn Thuê là [] VND (Bằng chữ: []) ("**Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tạm Tính**").
3. Sau khi GCNQSDĐ được cấp, Tiền Sử Dụng Hạ Tầng sẽ được cập nhật chính xác theo diện tích của Lô Đất ghi nhận tại GCNQSDĐ ("**Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Chính Xác**"). Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Cho Thuê về Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Chính Xác. Trong thời hạn ba (03) ngày kể từ ngày Bên Thuê nhận được thông báo, Các Bên sẽ lập văn bản để ghi nhận cụ thể nội dung này. Văn bản này và thông báo của Bên Cho Thuê là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng. Việc Bên Thuê không thực hiện việc lập văn bản đã nêu đúng thời hạn không ảnh hưởng đến việc xác định và áp dụng Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Chính Xác đã được ghi nhận tại Thông báo của Bên Cho Thuê.

Điều 2 Tiền Thuê Đất Thô

1. Trường hợp theo quy định của Pháp Luật, Bên Cho Thuê được hưởng ưu đãi đầu tư dưới hình thức miễn tiền thuê đất thì Bên Thuê không phải trả Tiền Thuê Đất Thô cho thời gian thuê lại đất tính từ Ngày Bàn Giao cho đến hết thời gian Bên Cho Thuê được miễn tiền thuê đất theo các nguyên tắc (i) Tương ứng với phần diện tích Lô Đất nằm trong diện tích đất được hưởng ưu đãi, (ii) Tương ứng với thời hạn hưởng ưu đãi trong Thời Hạn Thuê và (iii) Trong phạm vi ưu đãi mà Bên Cho Thuê được hưởng. Số tiền và các nội dung miễn, giảm tiền thuê đất thô được căn cứ theo thông báo của CQNN gửi cho Bên Cho Thuê và chính sách Pháp Luật.
2. Sau khi hoàn thành thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng, Bên Thuê được coi là đã hoàn thành nghĩa vụ nộp Tiền Thuê Đất Thô cho thời gian thuê lại đất bằng với thời gian mà Bên Cho Thuê được Nhà nước xác định là đã nộp tiền thuê đất theo phương thức đối trừ từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà Bên Cho Thuê đã ứng trước khi thực hiện Dự Án Khu Công Nghiệp. Thời gian này được xác định căn cứ theo thông báo của CQNN.
Tại thời điểm ký Hợp Đồng, theo thông báo và quyết định của CQNN:

Diện tích	Thời gian Bên Cho Thuê được miễn tiền thuê đất	Thời gian Bên Cho Thuê được xác định đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất do ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Thời gian Bên Thuê được coi hoàn thành thanh toán Tiền Thuê Đất Thô)	Thời gian Bên Thuê không phải trả Tiền Thuê Đất Thô
[_____]	Kể từ Ngày Bàn Giao đến [_____]	Kể từ tháng đến [_____]	Kể từ Ngày Bàn Giao đến [_____]

Trường hợp CQNN điều chỉnh một trong các thông tin nêu tại bảng trên thì thời gian Bên Thuê không phải trả Tiền Thuê Đất Thô được điều chỉnh tương ứng dựa trên nguyên tắc nêu tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

3. Sau khi kết thúc thời gian Bên Thuê không phải trả Tiền Thuê Đất Thô, Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán đầy đủ Tiền Thuê Đất Thô hàng năm cho Bên Cho Thuê trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên Cho Thuê.

Nếu có bất kỳ văn bản nào từ CQNN thể hiện rằng cơ sở tính Tiền Thuê Đất Thô mà Bên Cho Thuê căn cứ vào để thông báo tới Bên Thuê trước đó được điều chỉnh tăng thì Bên Thuê phải thanh toán bổ sung Tiền Thuê Đất Thô cho Bên Cho Thuê trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu từ Bên Cho Thuê.

Điều 3 Lịch trình thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng

Bên Thuê thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng cho Bên Cho Thuê theo lịch trình như sau:

1. Thanh toán đợt 1

Các Bên thống nhất số tiền đặt cọc mà Bên Thuê đã đặt cọc là [_____] VNĐ (Bằng chữ: [____]) chuyển thành Tiền Sử Dụng Hạ Tầng kể từ thời điểm Hợp Đồng có hiệu lực.

Trong thời hạn [_____] ngày kể từ ngày Hợp Đồng có hiệu lực và Bên Cho Thuê đã gửi đề nghị thanh toán (bản scan) đến địa chỉ thư điện tử của Bên Thuê, ngoài khoản tiền thanh toán được chuyển đổi từ Tiền Đặt Cọc nêu trên, Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê các khoản sau:

- (a) [_____] % Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tạm Tính là [_____] VNĐ (bằng chữ: [____]); và
- (b) Phần tiền Thuế GTGT của khoản Tiền Sử Dụng Hạ Tầng được thanh toán bằng việc chuyển đổi từ Tiền Đặt Cọc nêu trên là [_____] VNĐ (bằng chữ: [____]).

2. Thanh toán đợt 2

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

[...]% Tiền Sử Dụng Hạ Tầng với số tiền là [____] VNĐ (bằng chữ: [____]) trong thời hạn 7 (bảy) ngày kể từ Ngày Bàn Giao và Bên Cho Thuê đã gửi đề nghị thanh toán (bản scan) đến địa chỉ thư điện tử của Bên Thuê theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng.

3. Thanh toán đợt [____]

[____]

4. Thanh toán đợt [____]

(a) Trường hợp Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Chính Xác lớn hơn Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Bên Thuê đã thanh toán thì Bên Thuê sẽ hoàn tất việc thanh toán phần Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Chính Xác còn lại trong thời hạn bảy (07) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Thuê đã cung cấp cho Bên Thuê tài liệu sau: (i) Đề nghị thanh toán (bản scan), (ii) Bản scan của GCNQSDĐ vào địa chỉ thư điện tử của Bên Thuê.

Trên cơ sở Bên Thuê đã thanh toán đủ Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Chính Xác và các nghĩa vụ thanh toán khác, trong thời hạn bảy (07) Ngày Làm Việc, Bên Cho Thuê sẽ bàn giao bản gốc GCNQSDĐ cho Bên Thuê.

(b) Trường hợp Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Chính Xác thấp hơn phần Tiền Sử Dụng Hạ Tầng mà Bên Thuê đã thanh toán thì Bên Cho Thuê có trách nhiệm giao bản gốc GCNQSDĐ cho Bên Thuê trong vòng bảy (07) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận GCNQSDĐ từ CQNN (ngày thực tế nhận và không phải ngày cấp ghi trên GCNQSDĐ). Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê khoản tiền chênh lệch trong thời hạn (07) Ngày Làm Việc kể từ ngày bàn giao bản gốc GCNQSDĐ và nhận được đề nghị thanh toán từ Bên Thuê.

BÊN CHO THUÊ

BÊN THUÊ

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

PHỤ LỤC SỐ 03: BẢN VẼ LÔ ĐẤT

PHỤ LỤC SỐ 04: DỊCH VỤ VÀ TIỆN ÍCH

Kèm theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản số [] giữa Công ty [] và [] ký ngày []

ĐIỀU 1. DỊCH VỤ QUẢN LÝ

1.1 Phạm vi dịch vụ quản lý

Kể từ thời điểm tính Phí Quản Lý đến hết Thời Hạn Thuê, Bên Cho Thuê sẽ thực hiện các công việc sau đây:

- (a) Giữ gìn cảnh quan chung của Khu Công Nghiệp bao gồm cắt tỉa cây xanh, dọn dẹp vệ sinh các khu vực chung thuộc hạ tầng khu công nghiệp.
- (b) Đảm bảo duy trì hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải thuộc hạ tầng khu công nghiệp hoạt động.
- (c) Duy trì hoạt động của hệ thống đèn đường, camera an ninh trong khu vực hạ tầng chung của Khu Công Nghiệp.

1.2 Phí Quản Lý

- (a) Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý cho Bên Cho Thuê kể từ Ngày Bàn Giao.
- (b) Đơn giá Phí Quản Lý tại thời điểm ký Hợp Đồng là [] VNĐ/m²/năm ([] đồng trên một mét vuông một năm) (chưa bao gồm thuế GTGT và các khoản thuế khác). Phí Quản Lý được tính theo diện tích thực tế của Lô Đất.
- (c) Đơn giá Phí Quản Lý hàng năm có thể được điều chỉnh theo thông báo của Bên Cho Thuê với mức điều chỉnh tăng không quá [] % so với đơn giá áp dụng của năm trước liền kề. Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê về việc áp dụng đơn giá Phí Quản Lý điều chỉnh chậm nhất ngày 15 tháng 12 của năm liền kề trước khi áp dụng đơn giá mới.

1.3 Thanh toán Phí Quản Lý

- (a) Chậm nhất vào ngày 10 tháng 01 hàng năm, Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê Phí Quản Lý của năm đó.
- (b) Riêng đối với Phí Quản Lý năm đầu tiên (được tính từ Ngày Bàn Giao cho đến ngày cuối cùng của năm đó), Bên Thuê thanh toán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Bàn Giao.
- (c) Sau khi nhận được khoản thanh toán Phí Quản Lý từ Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ xuất hóa đơn GTGT cho số tiền nhận được.

ĐIỀU 2. DỊCH VỤ XỬ LÝ NƯỚC THẢI

2.1. Tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải

- (a) Bên Cho Thuê chỉ tiếp nhận nước thải có giá trị thông số ô nhiễm đạt tiêu chuẩn dưới đây: (sau đây gọi là "Tiêu Chuẩn Tiếp Nhận Nước Thải"):

TT	Thông số	Đơn vị	Giới hạn giá trị tiếp nhận
1	[___]	[___]	[___]

- (b) Trường hợp Bên Cho Thuê phát hiện nước thải của Bên Thuê không đáp ứng Tiêu Chuẩn Tiếp Nhận Nước Thải, Bên Cho Thuê có quyền ngừng cung cấp dịch vụ xử lý nước thải cho đến khi Bên Thuê khắc phục hoàn toàn vi phạm. Đồng thời, Bên Thuê phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại phát sinh mà Bên Cho Thuê phải gánh chịu bao gồm nhưng không giới hạn bởi chi phí khắc phục, chi phí tăng thêm do phải xử lý hậu quả của nước thải không đạt Tiêu Chuẩn Tiếp Nhận Nước Thải, khoản phạt từ cơ quan nhà nước, khoản bồi thường phải chi trả cho bên thứ ba, các khoản chi phí phải trả cho mục đích kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất để phát hiện vi phạm.
- (c) Bên Cho Thuê có quyền, định kỳ hoặc đột xuất, kiểm tra chất lượng nước thải của Bên Thuê.

2.2. Điểm đầu nối

- (a) Bên Cho Thuê chỉ tiếp nhận nước thải tại điểm đầu nối nước thải xác định tại thỏa thuận đầu nối do Hai Bên ký hoặc do Bên Cho Thuê chỉ định (trong trường hợp không có biên bản đầu nối).
- (b) Bên Thuê phải thực hiện việc đầu nối theo đúng chỉ dẫn của Bên Cho Thuê bao gồm cả việc đảm bảo hệ thống thu gom, xử lý nước thải của Bên Thuê tương thích với yêu cầu kỹ thuật của Cơ Sở Hạ Tầng KCN.

2.3. Khối lượng nước thải tiếp nhận

- (a) Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng trong phạm vi phù hợp với công suất thiết kế của Cơ Sở Hạ Tầng KCN được CQNN phê duyệt, Bên Thuê đăng ký với Bên Cho Thuê về khối lượng nước thải cần xử lý. Trên cơ sở đó, Bên Cho Thuê sẽ xem xét và phê duyệt.
- (b) Bên Cho Thuê đảm bảo xử lý nước thải của Bên Thuê theo bản đăng ký về khối lượng nước thải tiếp nhận đã được phê duyệt bởi Bên Cho Thuê. Bên Cho Thuê có quyền từ chối tiếp nhận lượng nước thải vượt quá khối lượng tiếp nhận nước thải đã đăng ký.
- (c) Trường hợp Bên Thuê có nhu cầu nâng khối lượng tiếp nhận nước thải so với định mức đăng ký đã được phê duyệt và được Bên Cho Thuê đồng ý, Bên Thuê phải chịu toàn bộ các chi phí phát sinh (nếu có).

2.4. Phí dịch vụ xử lý nước thải

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

- (a) *Phí dịch vụ xử lý nước thải tại thời điểm ký Hợp Đồng là [___] VNĐ/m³, chưa bao gồm thuế GTGT. Bên Cho Thuê có quyền điều chỉnh Phí dịch vụ xử lý nước thải hàng năm tuy nhiên không tăng quá [___] % so với đơn giá áp dụng của năm trước liền kề. Mức phí điều chỉnh được Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê không muộn hơn ngày 15 tháng 12 của năm trước liền kề năm áp dụng mức phí xử lý nước thải mới.*
- (b) *Thời điểm bắt đầu tính phí: Kể từ thời điểm đấu nối vào hệ thống thoát nước thải của Khu Công Nghiệp.*
- (c) *Phí dịch vụ xử lý nước thải được thanh toán hàng tháng. Bên Thuê phải thanh toán toàn bộ phí xử lý nước thải phát sinh của tháng trước chậm nhất vào ngày thứ 10 của tháng liền kề tiếp theo; riêng tháng 12 được thanh toán muộn nhất là ngày 31 tháng 12.*
- (d) *Khối lượng nước thải để tính phí dịch vụ xử lý nước thải được tính bằng tám mươi phần trăm (80%) khối lượng nước Bên Thuê sử dụng tại Khu Công Nghiệp, căn cứ theo chỉ số đồng hồ nước (nguồn cấp). Bên Cho Thuê sẽ xác định và thông báo cho Bên Thuê chỉ số khối lượng nước thải phát sinh của tháng trước chậm nhất vào ngày thứ 5 của tháng liền kề tiếp theo. Trường hợp có vướng mắc mà không giải quyết được trước ngày đến hạn thanh toán, Bên Thuê sẽ thanh toán theo số liệu do Bên Cho Thuê cung cấp và giải quyết vấn đề tồn đọng trong kỳ thanh toán tiếp theo.*

ĐIỀU 3. CUNG CẤP NƯỚC, ĐIỆN VÀ VIỄN THÔNG

Trên cơ sở tuân thủ các điều khoản, và không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của Các Bên tại Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ ký kết các hợp đồng cung cấp điện, nước, viễn thông đối với nhà cung cấp và thực hiện theo các hợp đồng đó.

ĐIỀU 4. CÁC DỊCH VỤ KHÁC

Trường hợp Bên Cho Thuê cung cấp và Bên Thuê đồng ý sử dụng dịch vụ không nằm trong Phụ lục số 3 – Thỏa thuận cung cấp dịch vụ và tiện ích này, Hai Bên sẽ thống nhất bằng văn bản để ghi nhận. Văn bản này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.

ĐIỀU 5. TIẾP CẬN LÔ ĐẤT ĐỂ CUNG CẤP DỊCH VỤ, TIỆN ÍCH

- 5.1 *Bên Thuê sẽ tạo điều kiện cho Bên Cho Thuê tiếp cận Lô Đất vào thời điểm thích hợp để cung cấp Dịch Vụ, Tiện Ích hoặc xây dựng, sửa chữa, cải tạo các công trình nhằm mục đích cung cấp Dịch Vụ, Tiện Ích. Với mục đích quy định tại điều khoản này, Bên Thuê cho phép Bên Cho Thuê đưa người, trang thiết bị và vật tư cần thiết vào Lô Đất để thực hiện công việc.*
- 5.2 *Bên Cho Thuê cam kết rằng những người do Bên Cho Thuê cử vào Lô Đất sẽ tuân thủ theo hướng dẫn của Bên Thuê về an toàn, lao động, an ninh và nội quy của Bên Thuê.*

ĐIỀU 6. CAM KẾT CỦA BÊN THUÊ

Cập nhật: Ngày 25/10/2024

- 6.1 *Bên Thuê cam kết sử dụng hợp lý, không làm hỏng, không sử dụng vượt quá công suất thiết kế của đường, cống, rãnh, vỉa hè, đường ống, ống dẫn, đường cáp, dây điện và các phương tiện truyền dẫn khác đưa Dịch Vụ, Tiện Ích đến Lô Đất (hoặc đến địa điểm thuộc Lô Đất), hoặc có hành vi khác làm ảnh hưởng đến việc cung cấp Dịch Vụ, Tiện Ích cho các khu vực khác của Khu Công Nghiệp.*
- 6.2 *Trong trường hợp Bên Thuê gây ra thiệt hại, tổn thất cho Bên Cho Thuê hoặc cho tổ chức, cá nhân khác thì Bên Thuê phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại, tổn thất đó.*

BÊN CHO THUÊ

BÊN THUÊ