

HỢP ĐỒNG

CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
TẠI KHU CÔNG NGHIỆP TASECO ĐỒNG VĂN III

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

VÀ

CÔNG TY...

Năm

MỤC LỤC

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI.....	3
ĐIỀU 2: THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CHO THUÊ LẠI.....	6
ĐIỀU 3: TIỀN SỬ DỤNG HẠ TẦNG, TIỀN THUÊ ĐẤT HÀNG NĂM, PHÍ QUẢN LÝ HÀNG NĂM VÀ TIỀN SỬ DỤNG DỊCH VỤ	7
ĐIỀU 4: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN.....	9
ĐIỀU 5: MỤC ĐÍCH THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	11
ĐIỀU 6: THỜI HẠN THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, THỜI ĐIỂM BÀN GIAO.....	11
ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A	12
ĐIỀU 8: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B	15
ĐIỀU 9: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG	19
ĐIỀU 10: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	21
ĐIỀU 11: CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	23
ĐIỀU 12: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	24
ĐIỀU 13: THÔNG BÁO	25
ĐIỀU 14: CÁC THỎA THUẬN KHÁC	25
ĐIỀU 15: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	28
ĐIỀU 16: THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	28

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 20/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh Hạ Tầng Kỹ Thuật Khu Công Nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình tại các phường Yên Bắc, Tiên Nội và Hòa Mạc, các xã Tiên Ngoại và Yên Nam, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 06/03/2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh Hạ Tầng Kỹ Thuật Khu Công Nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình tại các phường Yên Bắc, Tiên Nội và Hòa Mạc, các xã Tiên Ngoại và Yên Nam, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1865188576 được Ban Quản lý Các Khu Công Nghiệp tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 29/11/2023;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số [] (“**GCNQSDĐ**”);
- Hợp đồng đặt cọc số/HĐĐC-ĐV3 ký kết ngày .../.../.... giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và [Ông/Bà/Công ty] [Tên tổ chức/cá nhân đặt cọc] (“**Hợp Đồng Đặt Cọc**”);
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số [] của [Tên của Bên B] (“**GCNĐKĐT**”).
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số [] của Công ty [Tên Bên B] (“**GCNĐKDN**”);

Hôm nay, ngày [] tháng [] năm [202...] tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ LẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

(Sau đây gọi tắt là **Bên A**)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	: 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (Nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 29/07/2009
Địa chỉ	: Tầng 1, toà nhà NO2-T1 khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Số điện thoại	: 024.37932525 Fax: 024.37932626
Người đại diện theo ủy quyền	: Ông Nguyễn Văn Nghĩa
Chức vụ	: Phó Tổng Giám đốc
Ủy quyền số	: 06/2025/GUQ-TGD ngày 06/01/2025 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Số tài khoản : 1156 528 55555 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
– Chi nhánh TP Hà Nội

II. BÊN THUÊ:

CÔNG TY

(Sau đây gọi tắt là Bên B)

Giấy chứng nhận đăng ký :
doanh nghiệp số
Địa chỉ :
Số điện thoại :
Người đại diện theo ủy quyền :
Chức vụ :
Ủy quyền số :
Số tài khoản :

Xét rằng:

- (i) Bên A là Nhà Đầu Tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình theo Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 20/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ (“**KCN Taseco**”). Bên A có đủ điều kiện và nhu cầu cho thuê lại quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư phù hợp với lĩnh vực, ngành nghề được đăng ký với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (“**CQNNCTQ**”);
- (ii) Bên B (là tổ chức đã thực hiện ký MOU hoặc Hợp Đồng Đặt Cọc) đã được Ban quản lý Khu kinh tế và các khu công nghiệp tỉnh Ninh Bình cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư dự án tại KCN Taseco Đồng Văn III và có nhu cầu thuê lại khu đất do Bên A là Nhà Đầu Tư cho mục đích triển khai Dự Án Đầu Tư của Bên B.

Theo đó, Các Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất Đã Có Hạ Tầng Kỹ Thuật Tại Khu Công Nghiệp Taseco Đồng Văn III (“**Hợp Đồng Thuê Đất**” hoặc “**Hợp Đồng**”) với các điều khoản điều kiện như sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

1.1. Định nghĩa

Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh quy định khác đi, các từ ngữ và diễn đạt dưới đây sẽ có ý nghĩa như sau:

- 1.1.1. “**Bên**” hoặc “**Mỗi Bên**” : Là Bên A hoặc Bên B có thông tin chi tiết tại phần đầu Hợp Đồng;
- 1.1.2. “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” : Là Bên A và Bên B/Doanh Nghiệp Dự Án;
- 1.1.3. “**Bên Thứ Ba**” : Là tổ chức/cá nhân khác không phải là Các Bên trong Hợp Đồng;
- 1.1.4. “**Doanh Nghiệp Dự Án**” : Là Bên B của Hợp Đồng này và được sử dụng tùy ngữ cảnh; hoặc “**DNDA**”
- 1.1.5. “**Dự Án Đầu Tư**” : Là dự án được Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền chấp thuận cho DNDA thực hiện tại Khu Đất;

- 1.1.6. **“Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền”** hoặc **“CQNNCTQ”** : Là cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết, đưa ra quyết định/phê duyệt/chấp thuận về một số công việc/thủ tục cụ thể theo quy định pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;
- 1.1.7. **“KCN Taseco”** hoặc **“Khu Công Nghiệp”** : Là Dự Án được Bên A thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh Hạ Tầng Kỹ Thuật Khu Công Nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 20/11/2023 có vị trí tại các phường Yên Bắc, Tiên Nội và Hòa Mạc, các xã Tiên Ngoại và Yên Nam, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (Nay thuộc các phường Đồng Văn, Tiên Sơn, Tiên Nội);
- 1.1.8. **“Khu Đất”** : Là Khu đất Bên B thực hiện thuê có thông tin tại Điều 2;
- 1.1.9. **“Hạ Tầng Kỹ Thuật”** hoặc **“Kết Cấu Hạ Tầng Khu Công Nghiệp”** : Là hệ thống giao thông, mạng lưới cung cấp điện nước, thông tin liên lạc, hệ thống chiếu sáng, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, nhà máy xử lý nước thải và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác trong Khu Công Nghiệp được kết nối đến một vị trí cụ thể tiếp giáp phía ngoài ranh giới của Khu Đất và các khu đất khác sử dụng vào mục đích kinh doanh (tương tự như Khu Đất quy định tại Hợp Đồng này);
- 1.1.10. **“Hợp Đồng Đặt Cọc”** hoặc **“HĐDC”** : Là thỏa thuận về việc Bên B sẽ đặt cọc cho Bên A cho mục đích xác lập việc Bên A cam kết cho thuê và Bên B cam kết thuê lại quyền sử dụng đất khi Dự Án đã đủ điều kiện kinh doanh và các biên bản, phụ lục, tài liệu khác chỉnh sửa, bổ sung đính kèm được Hai Bên ký kết;
- 1.1.11. **“Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất”** hoặc **“Hợp Đồng”** : Là Hợp Đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất Dự Án cùng các biên bản, phụ lục, tài liệu khác có liên quan được ký kết giữa Bên A và Doanh Nghiệp Dự Án; HĐCTLQSDĐ được đính kèm Hợp Đồng này và là cơ sở để các Bên ký kết HĐCTLQSDĐ khi Các Bên đã hoàn thành Điều Kiện Tiên Quyết;
- 1.1.12. **“GCNĐKĐT”** : Văn bản do CQNNCTQ ban hành chứa đựng nội dung chấp thuận Dự Án Đầu Tư cho DNDA, có thể và bao gồm Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và/hoặc chấp nhận chủ trương đầu tư và/hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương khác;
- 1.1.13. **“GCNĐKDN”** : Là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định pháp luật về doanh nghiệp;

- 1.1.14. **“Giấy Phép Thiết Yếu Bất Buộc”** : Có nghĩa là những giấy phép, quyết định, chấp thuận, phê duyệt, giấy chứng nhận và cấp giấy phép có mẫu theo quy định pháp luật, cần thiết cho mỗi Bên đề, một cách hợp pháp;
- 1.1.15. **“Công Trình”** : Là toàn bộ các công trình do Bên B xây dựng bao gồm nhà xưởng, nhà kho, văn phòng và các hạng mục phụ trợ liên quan khác, các hệ thống, tiện ích được xây dựng, lắp đặt, kết nối trong Khu Đất phục vụ cho Dự Án Đầu Tư theo đúng quy hoạch, nội dung được phê duyệt của Dự Án;
- 1.1.16. **“Tiền Đặt Cọc”** : Là khoản tiền mà Bên B đặt cọc cho Bên A nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Bên B;
- 1.1.17. **“Tiền Thuê Đất Hàng Năm”** : Là khoản tiền thuê đất phải thanh toán hàng năm cho Nhà nước theo thông báo của Cơ quan quản lý và là khoản Bên B phải thanh toán cho Nhà nước. Tiền Thuê Đất Hàng Năm được cụ thể theo Điều 3.2 Hợp Đồng này;
- 1.1.18. **“Tiền Sử Dụng Hạ Tầng”** : Là khoản tiền thuê hạ tầng trọn gói mà Bên B phải trả cho Bên A cho việc sử dụng Khu Đất đã có Hạ Tầng Kỹ Thuật trong toàn bộ thời gian thuê theo Điều 3.1 Hợp Đồng này;
- 1.1.19. **“Phí Quản Lý Hàng Năm”** : Là khoản tiền mà Bên B phải thanh toán hàng năm cho Bên A (hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ do Bên A thành lập/chỉ định) để đảm bảo việc vận hành, quản lý, duy tu bảo dưỡng Hạ Tầng Kỹ Thuật bao gồm đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng, cây xanh, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường (tuy nhiên không bao gồm chi phí xử lý chất thải, nước thải và Tiền Sử Dụng Dịch Vụ của các nhà cung cấp khác) được quy định tại Điều 3.4 Hợp Đồng này;
- 1.1.20. **“Ngày”** : Là ngày dương lịch bao gồm Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ, tết và các ngày nghỉ khác theo quy định pháp luật Việt Nam;
- 1.1.21. **“Ngày Làm Việc”** : Là ngày dương lịch, bao gồm các ngày trong tuần trừ Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ, tết, ngày nghỉ bù theo quy định pháp luật Việt Nam;
- 1.1.22. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** : Là bất kể sự kiện nào ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của một Bên, ngăn cản hoặc khiến cho Bên đó không thể thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của mình, bao gồm nhưng không giới hạn ở thiên tai, tình trạng khẩn cấp của đất nước, chiến tranh, hành động phá hoại có chủ đích, động đất, lũ lụt, hỏa hoạn, dịch bệnh, tình trạng không hợp pháp do thay đổi quy định pháp luật, bất kì

hành động hay chỉ thị nào của cấp có thẩm quyền, việc thông qua hoặc bổ sung bất kỳ điều luật nào hoặc việc thi hành điều luật đó, trưng mua hoặc tịch thu tài sản;

1.1.23. “**Thông Tin Bảo Mật**” : Là thông tin, dữ liệu, tài liệu theo quy định tại Điều 14.1.1 Hợp Đồng này;

1.1.24. “**Thuế GTGT**” (VAT) : Là Thuế Giá trị gia tăng theo quy định pháp luật Việt Nam.

1.2. Diễn giải

1.2.1. Hợp Đồng là kết quả của việc đàm phán giữa Các Bên. Hợp Đồng là ràng buộc pháp lý đối với Các Bên tham gia và sẽ không bị suy đoán rằng một điều khoản không rõ nghĩa nào cần phải được giải thích theo hướng có lợi hoặc bất lợi cho bất kỳ Bên nào;

1.2.2. Bất kỳ viện dẫn nào đến Luật có nghĩa là Luật đó cũng như Luật được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tại từng thời điểm;

1.2.3. Bất cứ từ ngữ nào không được giải thích riêng, cụ thể trong Hợp Đồng nhưng được giải thích bằng cách dẫn chiếu đến các điều khoản của Hợp Đồng thì sẽ được hiểu như được quy định tại các điều khoản đó;

1.2.4. Mọi tham chiếu đến các điều là các tham chiếu đến các điều của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2: THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CHO THUÊ LẠI

2.1. Đặc điểm cụ thể của Khu Đất

- Ký hiệu Khu Đất :
- Diện tích : [] m²
(Bằng chữ:)
- Địa chỉ : Khu Công Nghiệp TASECO Đồng Văn III tại các phường Yên Bắc, Tiên Nội và Hòa Mạc, các xã Tiên Ngoại và Yên Nam, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (Nay là các phường Đồng Văn, Tiên Sơn, Duy Tiên tỉnh Ninh Bình).
- Thửa đất số :
- Tờ bản đồ số :
- Mục đích sử dụng : [Sản xuất công nghiệp, kho tàng (các nhà máy, kho tàng)] theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số [XXXX] cấp ngày [] của Ban quản lý Khu kinh tế và các khu công nghiệp tỉnh Ninh Bình.
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
- Thời hạn sử dụng/ thuê lại : đến ngày 20/11/2073 (“**Thời Hạn**”).
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có) :

2.2. Các chỉ tiêu về xây dựng của Khu Đất

- Mật độ xây dựng : Tối đa 65%
- Số tầng cao của công trình xây dựng : Tối đa 5 tầng

- Độ đầm chặt : K85
- Các chỉ tiêu khác : [Ví dụ: Chỉ giới xây dựng công trình được xây dựng lùi vào tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường tiếp giáp].

2.3. Các nội dung, thông tin khác

- 2.3.1. Vị trí cụ thể của Khu Đất thể hiện trong bản vẽ kèm theo Phụ lục 1 Hợp Đồng này.
- 2.3.2. Diện tích chính xác của Khu Đất được xác định theo diện tích ghi trên bản gốc GCNQSDĐ do CQNNCTQ tỉnh Ninh Bình cấp cho Bên B. Trường hợp diện tích quy định tại Điều 2.1 Hợp Đồng này khác với diện tích trên GCNQSDĐ thì hai Bên sẽ lập Phụ lục điều chỉnh diện tích theo diện tích trên GCNQSDĐ. Diện tích điều chỉnh này là cơ sở để hai Bên xác định và thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan theo Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất. Giá trị chênh lệch của các khoản thanh toán sẽ được bù trừ tại kỳ thanh toán kế tiếp theo quy định của Hợp Đồng.

ĐIỀU 3: TIỀN SỬ DỤNG HẠ TẦNG, TIỀN THUÊ ĐẤT HÀNG NĂM, PHÍ QUẢN LÝ HÀNG NĂM VÀ TIỀN SỬ DỤNG DỊCH VỤ

3.1. Tiền Sử Dụng Hạ Tầng

Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A tổng giá trị Tiền Sử Dụng Hạ Tầng theo công thức như sau:

$$\text{Tiền Sử Dụng Hạ Tầng} = \text{Đơn Giá} \times \text{Diện Tích Của Khu Đất} \times (100\% + \text{VAT})$$

Trong đó:

$$\begin{aligned} \text{Đơn Giá (chưa bao gồm Thuế GTGT)} &: \quad \boxed{} \text{ VND/m}^2 \\ \text{Diện tích của Khu đất} &: \quad \boxed{} \text{ m}^2 \\ \text{Tiền Sử Dụng Hạ Tầng} &: \quad \boxed{} \text{ VND/m}^2 \times \boxed{} \text{ m}^2 \times (1 + \text{VAT}) = \\ &\quad \boxed{} \text{ VND} \\ &\quad (\text{Bằng chữ: } \underline{\hspace{2cm}}) \end{aligned}$$

Mức thuế VAT tạm xác định là 10% và có thể được điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam tại từng thời điểm. Theo đó Tiền Sử Dụng Hạ Tầng cũng sẽ được điều chỉnh tương ứng với mức VAT được áp dụng.

3.2. Tiền Thuê Đất Hàng Năm

Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A Tiền Thuê Đất Hàng Năm tính theo công thức như sau:

$$\text{Tiền Thuê Đất Hàng Năm (01 năm)} = \text{Đơn giá Tiền Thuê Đất Hàng Năm} \times \text{Diện tích của Khu Đất}$$

Trong đó:

- 3.2.1. Đơn giá Tiền Thuê Đất Hàng Năm (“**Đơn Giá Thuê Đất**”) được xác định theo đơn giá áp dụng cho Dự Án được CQNNCTQ công bố và diện tích Khu Đất.
Tại thời điểm của mỗi kỳ thanh toán Tiền Thuê Đất Hàng Năm, nếu CQNNCTQ công bố Đơn Giá Thuê Đất mới áp dụng cho Khu Công Nghiệp mà có ảnh hưởng đến các khoản Tiền Thuê Đất Hàng Năm mà Bên B/Doanh Nghiệp Dự Án đã nộp thì Bên A sẽ thông báo bằng Văn bản cho Bên B để truy thu bổ sung hoặc hoàn trả theo mức giá công bố tại kỳ thanh toán đó của CQNNCTQ đối với Khu Đất.

Đơn Giá Thuê Đất được điều chỉnh và xác định theo quyết định hoặc thông báo của CQNNCTQ của Việt Nam. Bên A thông báo cho Bên B Đơn Giá Thuê Đất theo quyết định hoặc thông báo nộp tiền của CQNNCTQ.

- 3.2.2. Trường hợp Bên A được CQNNCTQ cho hưởng ưu đãi về miễn và/hoặc giảm Tiền Thuê Đất Hàng Năm, trong thời gian còn được hưởng ưu đãi miễn và/hoặc giảm Tiền Thuê Đất Hàng Năm Bên A đồng ý cho Bên B được hưởng các ưu đãi miễn, giảm này tương ứng với quyết định của CQNNCTQ. Cụ thể như sau:

- Ưu đãi về miễn tiền thuê đất:

+ Thời gian miễn: [] năm kể từ ngày [] đến [] ngày [];

+ Tỷ lệ miễn tiền thuê đất: [] %.

- Ưu đãi về giảm tiền thuê đất:

+ Thời gian giảm: [] năm kể từ ngày [] đến [] ngày [];

+ Tỷ lệ giảm tiền thuê đất: [] %.

- 3.2.3. Đối với năm đầu và năm cuối, Tiền Thuê Đất Hàng Năm mà Bên B phải trả cho Bên A được xác định như sau:

$$\text{Giá trị năm đầu/cuối} = \frac{\text{Số ngày thuê đất thực tế (*)}}{365} \times \text{Tiền Thuê Đất Năm đầu/cuối}$$

- (*) Số ngày thuê đất thực tế được tính từ ngày ký Hợp Đồng này cho đến ngày 31/12 của năm đầu hoặc kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán theo thông báo của CQNNCTQ đến hết năm đó và (hoặc) từ ngày 01/01 của năm cuối đến ngày hết Thời Hạn Thuê.

3.3. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các loại thuế, phí, lệ phí khác (nếu có)

Bên B là Người sử dụng Khu Đất và phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ nộp Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các loại thuế, phí, lệ phí khác đối với Khu Đất theo quy định của CQNNCTQ (nếu có), kể từ thời điểm nhận bàn giao Khu Đất. Nếu tại thời điểm phải nhận bàn giao Khu Đất theo Hợp Đồng này mà Bên B không tiến hành nhận bàn giao thì nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến Khu Đất vẫn thuộc về Bên B kể từ thời điểm bàn giao trong thông báo bàn giao của Bên A.

3.4. Phí Quản Lý Hàng Năm

- 3.4.1. Đơn giá Phí Quản Lý Hàng Năm (chưa bao gồm Thuế GTGT) tạm tính là 16.000 VNĐ/m²/năm.

Đơn giá Phí Quản Lý Hàng Năm này có thể được Bên A xem xét điều chỉnh và thông báo tới Bên B trên cơ sở biến động chỉ số giá tiêu dùng (CPI) giữa 02 năm liền kề trước đó được công bố bởi Tổng cục Thống kê Việt Nam (Chỉ số lạm phát của năm liền trước) hoặc giá trị thị trường và thực tế chi phí nâng cấp, duy tu, sửa chữa Dự Án phục vụ các hoạt động của Dự án và của Bên B tại thời điểm điều chỉnh.

- 3.4.2. Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A Tổng Giá Trị Phí Quản Lý Hàng Năm của một năm được tính theo công thức sau:

Phí Quản Lý Hàng Năm = Đơn giá Phí Quản Lý Hàng Năm x Diện tích của Khu Đất.

Trong đó:

Đơn giá Phí Quản Lý Hàng Năm (chưa bao : [] đồng/m²

gồm Thuế GTGT)

Diện tích của Khu đất : [] m²

Phí Quản Lý Hàng Năm (chưa bao gồm Thuế GTGT) (a) : [] đồng/m² x [] m² = [] đồng

Thuế GTGT (b) : [] % x [] đồng = [] đồng

Mức thuế VAT tạm xác định là 10% và có thể được điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam tại từng thời điểm. Theo đó Phí Quản Lý Hàng Năm cũng sẽ được điều chỉnh tương ứng với mức VAT được áp dụng.

Tổng giá trị Phí Quản Lý Hàng Năm (đã bao gồm Thuế GTGT) (a) + (b) : [] đồng

(Bằng chữ: _____)

- Đối với năm đầu và năm cuối, Tổng giá trị Phí Quản Lý Hàng Năm được xác định như sau:

$$\text{Giá trị năm đầu/cuối} = \frac{\text{Số ngày tính phí thực tế (*)}}{365 \text{ ngày}} \times \text{Tổng giá trị Phí Quản Lý Hàng Năm đầu/cuối}$$

(*) Số ngày tính phí thực tế được tính từ ngày Bên A bàn giao Khu Đất trên thực địa cho Bên B đến ngày 31/12 của năm đầu và/hoặc được tính từ ngày 01/01 của năm cuối đến ngày hết Thời Hạn Thuê.

- Trường hợp diện tích thực tế khi nhận bàn giao của Khu Đất có thay đổi so với diện tích ghi tại Điều 2.1 thì Phí Quản Lý Hàng Năm sẽ điều chỉnh tương ứng.

3.5. **Tiền sử dụng tiện ích và dịch vụ khác**

Ngoài các khoản tiền và chi phí phải trả được nêu cụ thể tại Điều này nêu trên Bên B còn phải chi trả tiền và/hoặc phí cho việc sử dụng nước sạch, xử lý nước thải, điện, điện thoại, internet, dịch vụ viễn thông và các dịch vụ có thu phí khác được chính Bên A và/hoặc các Đơn vị cung cấp dịch vụ tại Dự Án cung cấp (gọi chung là “**Tiền Sử Dụng Dịch Vụ**”).

Tiền Sử Dụng Dịch Vụ do Bên B sử dụng theo thỏa thuận và được thanh toán giữa Bên B với Bên A và/hoặc các Đơn vị cung cấp dịch vụ tại Dự Án.

ĐIỀU 4: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

4.1. **Phương thức thanh toán**

Toàn bộ tiền thanh toán liên quan đến Hợp Đồng này để phải được thực hiện bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên A có thông tin tại Điều 4.3.5 của Hợp Đồng này.

4.2. **Thời hạn thanh toán**

4.2.1. Đối với Tiền Sử Dụng Hạ Tầng tại Điều 3.1

Trừ trường hợp tại thời điểm ký kết Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất Các Bên có thỏa thuận khác, tiến độ thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng dự kiến như sau:

- Lần 1: Thanh toán 50% Tiền Sử Dụng Hạ Tầng trong vòng [05 Ngày Làm Việc] kể từ ngày ký Hợp Đồng này (đã bao gồm khoản Tiền Đặt Cọc).
- Lần 2: Thanh toán đến 95% Tổng giá trị Tiền Sử Dụng Hạ Tầng sau khi trừ đi khoản tiền đã thanh toán Lần 1, trong vòng [05 Ngày Làm Việc] kể từ ngày Bên B nhận được Thông báo đủ điều kiện Bàn giao Khu Đất của Bên A và Các Bên sẽ tiến hành thực hiện bàn giao

thực địa và ký Biên bản bàn giao Khu Đất trong [03 Ngày Làm Việc] kể từ ngày Bên B hoàn thành việc thanh toán Lần 2.

- Lần 3: Thanh toán đủ 100% Tổng giá trị Tiền Sử Dụng Hạ Tầng sau khi trừ đi khoản tiền đã thanh toán Lần 1 và Lần 2 trong vòng [05 Ngày Làm Việc] kể từ ngày Bên A gửi thông báo bàn giao GCNQSDĐ (không bao gồm tài sản gắn liền với đất của Khu Đất) cho Bên B.

Để làm rõ, Tiền Đặt Cọc theo Hợp Đồng Đặt Cọc sẽ được chuyển thành khoản tiền thanh toán Lần 1.

4.2.2. Đối với Tiền Thuê Đất Hàng Năm tại Điều 3.2

- Tiền Thuê Đất Hàng Năm là khoản tiền mà Bên B phải thực hiện nộp theo Thông báo của CQNNCTQ.
- Tùy theo Thông báo của CQNNCTQ, Tiền Thuê Đất Hàng Năm có thể được Bên B nộp trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua Bên A vào Ngân Sách Nhà Nước.

4.2.3. Đối với Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tại Điều 3.3

Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan tới nghĩa vụ của người sử dụng đất với giá trị theo thông báo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, kể từ thời điểm nhận bàn giao Khu Đất.

4.2.4. Đối với Phí Quản Lý Hàng Năm tại Điều 3.4

- Phí Quản Lý Hàng Năm bao gồm cả Thuế GTGT tương ứng tại mỗi kỳ thanh toán được Bên B thanh toán cho Bên A trong vòng 15 ngày đầu tiên của Tháng 1 (một) hàng năm.
- Phí Quản Lý Hàng Năm của năm đầu tiên bao gồm Thuế GTGT được Bên B thanh toán cho Bên A trong vòng 15 ngày kể từ ngày bàn giao Khu Đất trên thực địa.

4.2.5. Đối với Tiền Sử Dụng Dịch Vụ tại Điều 3.5

Bên B có nghĩa vụ thanh toán Tiền Sử Dụng Dịch Vụ theo quy định của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ (là Bên A và/hoặc Đơn vị cung cấp dịch vụ) và các hợp đồng cung cấp dịch vụ được ký kết giữa các bên (nếu có).

4.3. Các nội dung khác liên quan đến thanh toán

4.3.1. Bên B chịu trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí phát sinh từ việc chuyển tiền qua ngân hàng cho nghĩa vụ thanh toán của Bên B theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này.

4.3.2. Bên B chịu trách nhiệm thanh toán thuế, phí, lệ phí và chi phí theo thông báo của Bên A để Bên A thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất để chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích Khu Đất theo Hợp Đồng hoặc để Bên A hỗ trợ Bên B thực hiện một số thủ tục theo thỏa thuận của Các Bên.

4.3.3. Đối với các khoản thanh toán có phát sinh Thuế GTGT theo quy định của pháp luật Việt Nam, Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A tiền Thuế GTGT. Trừ khi pháp luật quy định khác, Bên A sẽ phát hành hoá đơn Thuế GTGT tương ứng với khoản tiền được thanh toán và tiền Thuế GTGT tương ứng sau khi Bên A đã nhận được đầy đủ tiền thanh toán và tiền Thuế GTGT.

- 4.3.4. Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán cho Bên A là thời điểm số tiền mà Bên B chuyển khoản đã được ghi Có vào tài khoản ngân hàng của Bên A. Đối với khoản Tiền Đặt Cọc được chuyển thành khoản thanh toán thì thời điểm xác định Bên B đã thanh toán là thời điểm đến hạn thanh toán của lần đó.
- 4.3.5. Trừ khi có thông báo khác của Bên A, Bên B sẽ thanh toán các khoản tiền mà Bên A được hưởng lợi trực tiếp hoặc được ủy quyền thu hộ sẽ được thanh toán qua tài khoản Ngân hàng có thông tin như sau:
- Tên tài khoản: **Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**
 - Số tài khoản: **1156 528 55555**
 - Tên ngân hàng: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP Hà Nội
 - Nội dung chuyển khoản: [ghi rõ nội dung thanh toán theo yêu cầu của Bên A để thuận tiện cho việc quản lý và xác nhận công nợ giữa Các Bên].

ĐIỀU 5: MỤC ĐÍCH THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
Bên B thuê lại quyền sử dụng đất đã có Hạ Tầng Kỹ Thuật của Khu Đất tại Khu Công Nghiệp của Bên A để thực hiện Dự Án Đầu Tư của Bên B đã được CQNNCTQ phê duyệt. Thông tin Dự Án Đầu Tư của Bên B đã được Ban quản lý Khu kinh tế và các khu công nghiệp tỉnh Ninh Bình cấp GCNĐKĐT số [XXXX] ngày [.../.../20...].

ĐIỀU 6: THỜI HẠN THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, THỜI ĐIỂM BÀN GIAO

6.1. Thời Hạn Thuê lại Khu Đất

Thời Hạn Thuê lại Khu Đất: Kể từ ngày ký Hợp Đồng đến hết ngày 20/11/2073.

6.2. Gia Hạn Thời Hạn Thuê

Khi hết Thời Hạn Thuê, nếu Bên A vẫn được tiếp tục sử dụng Khu Đất để cho thuê hoặc cho thuê lại theo quyết định của CQNNCTQ thì Bên A sẽ ưu tiên (nhưng không bắt buộc) cho Bên B tiếp tục được thuê lại Khu Đất theo thông tin tại Hợp Đồng này với các thỏa thuận và điều kiện đáp ứng được nhu cầu của Các Bên và quy định pháp luật tại thời điểm được Gia Hạn Thời Gian Thuê.

6.3. Giải quyết Hợp Đồng khi hết Thời Hạn Thuê

Trong trường hợp Hợp Đồng chấm dứt trước Thời Hạn Thuê hoặc Các Bên không đạt được thỏa thuận khi Bên A được Gia Hạn Thời Gian Thuê, Hợp Đồng này sẽ được giải quyết theo các phương thức như sau:

- 6.3.1. Chậm nhất vào ngày cuối cùng của Thời Hạn Thuê hoặc trong thời hạn [90 Ngày] kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt, tùy thời điểm nào đến trước, Bên B phải hoàn trả nguyên hiện trạng của Khu Đất như tại Thời Điểm Bàn Giao Khu Đất và bản gốc GCNQSDĐ của Khu Đất cho Bên A.
- 6.3.2. Bên B chịu mọi chi phí để di dời toàn bộ tài sản, trang bị, Công Trình, vật khác do Bên B xây dựng, lắp đặt cùng toàn bộ nhân sự ra khỏi Khu Đất trước khi hoàn trả nguyên hiện trạng của Khu Đất cho Bên A theo thời gian tại khoản 6.3.1 Điều này.

6.3.3. Nếu Bên B không thực hiện di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị, Công Trình, vật khác do Bên B xây dựng, lắp đặt, để lại Khu Đất hoặc các khu đất, tài sản khác thuộc Khu Công Nghiệp hoặc thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của Bên A thì Bên B được coi là tự nguyện đồng ý giao quyền sở hữu cho Bên A kể từ ngày đầu tiên sau ngày phải hoàn trả nguyên trạng Khu Đất cho Bên A. Bên A có quyền sở hữu và định đoạt đối với các tài sản nêu trên bao gồm việc quyết định bán hoặc xử lý theo phương thức khác (“**Xử Lý Tài Sản**”) để khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính Bên B chưa thực hiện thanh toán cho Bên A sau khi trừ đi chi phí quản lý, bảo quản, trông coi, bán và xử lý tài sản...

Bên B vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A các chi phí phát sinh từ việc Bên A phải thực hiện Xử Lý Tài Sản mà Bên B không thực hiện di dời theo quy định trong trường hợp tiền thu được từ việc Xử Lý Tài Sản không đủ bù đắp.

Bên A được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc Xử Lý Tài Sản.

6.3.4. Ngoài trừ Điều 6.3.3 của Hợp Đồng này, quyền và nghĩa vụ khác của Các Bên khi Hợp Đồng chấm dứt hoặc khi kết thúc Thời Hạn Thuê sẽ được giải quyết theo các Điều khoản khác của Hợp Đồng này.

6.4. Thời điểm bàn giao Khu Đất

6.4.1. Trong thời gian [07 Ngày Làm Việc] kể từ ngày Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Lần 2 theo quy định tại Điều 4.2.1 của Hợp Đồng. Bên A sẽ thực hiện bàn giao mặt bằng Khu Đất cho Bên B.

6.4.2. Biên Bản Bàn Giao mặt bằng Khu Đất ghi nhận việc bàn giao và nhận bàn giao giữa Các Bên về vị trí, mốc giới, diện tích và một số thông tin khác liên quan đến Khu Đất (bao gồm các thông tin cơ bản về hệ thống đường giao thông, cấp nước sạch, cấp điện, thoát nước mưa, thoát nước thải xung quanh Khu Đất đảm bảo Bên B có thể cập nhật vào thiết kế và đấu nối sử dụng).

6.5. Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của Khu Đất

6.5.1. Bên A sẽ thông báo cho Bên B về thời điểm và danh mục hồ sơ để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất (“GCNQSDĐ”) đối với Khu Đất. Bên A đảm bảo có được GCNQSDĐ cho Bên B trong thời hạn [90 Ngày] kể từ ngày hồ sơ được CQNNCTQ chấp thuận.

Trường hợp Bên A đã nộp hồ sơ mà có sự chậm trễ cấp GCNQSDĐ từ CQNNCTQ thì Bên A bằng mọi khả năng, hình thức có thể của mình, phải hỗ trợ để GCNQSDĐ được cấp nhanh nhất. Bên A được miễn trừ trách nhiệm do sự chậm trễ, trì hoãn việc cấp GCNQSDĐ mà nguyên nhân gây ra không phải bởi Bên A.

6.5.2. Bên A sẽ thực hiện bàn giao cho Bên B GCNQSDĐ của Khu Đất trong vòng [05 Ngày Làm Việc] kể từ ngày Bên B hoàn thành thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Lần 3 theo quy định tại Điều 4.2.1 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

7.1. Quyền của Bên A

7.1.1. Yêu cầu Bên B khai thác, sử dụng Khu Đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong Hợp Đồng.

- 7.1.2. Yêu cầu Bên B thanh toán các khoản tiền theo quy định tại Điều 3 và các nghĩa vụ tài chính đến hạn khác theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 7.1.3. Yêu cầu Bên B 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 B không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng, yêu cầu Bên B trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại.
- 7.1.4. Yêu cầu Bên B bàn giao lại Khu Đất và Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của Khu Đất khi hết Thời Hạn Thuê theo Hợp Đồng hoặc khi Hợp Đồng chấm dứt trước thời hạn.
- 7.1.5. Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra.
- 7.1.6. Trong mọi trường hợp Bên B chậm thanh toán các khoản phải trả đến hạn, tùy theo quyết định của mình, Bên A sẽ thực hiện quyền thu nợ theo thứ tự ưu tiên như sau: (1) Lãi nợ quá hạn; (2) Nợ gốc.
- 7.1.7. Các Dịch Vụ: được thỏa thuận với Bên B trong việc đấu nối, dẫn nước, khảo sát đất, điện, điện thoại và các dịch vụ khác đến và ra khỏi các cơ sở khác và Khu Đất cho dù đang thuộc hay không thuộc về Bên A, cho dù là có liên kết hoặc gần Khu Đất hay không; xuyên qua và dọc theo tất cả các ống dẫn, đường ống, kênh, mương, rãnh, cống, dây điện và dây cáp hoặc các phương tiện truyền dẫn khác mà hiện nay và về sau này có thể ở trong, dưới và băng ngang qua Khu Đất.
- 7.1.8. Xây dựng công trình và sử dụng các cơ sở liên kết:
Vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Thuê, trên cơ sở có thông báo bằng văn bản cho Bên B, Bên A được thực hiện, cho phép hoặc để cho người khác thực hiện bất kỳ các công việc xây dựng hoặc sửa chữa nào đối với hoặc trên Khu Đất, hoặc việc đào hầm, gia cố và chống đỡ cho Khu Đất (nhưng không phải là các công trình xây dựng ở trên đó) theo cách thức mà Bên A có thể thấy thích hợp và được sự đồng ý của Bên B, với điều kiện là việc làm này không được gây ảnh hưởng bất lợi đến các hoạt động của Bên B.
- 7.1.9. Quyền tiếp cận Khu Đất để cung cấp dịch vụ
Có quyền vào Khu Đất khi đã thông báo trước bằng văn bản một cách hợp lý và được sự chấp thuận của Bên B (trừ trường hợp khẩn cấp hoặc trường hợp Bên B có dấu hiệu vi phạm Hợp Đồng nghiêm trọng) và vào những khoảng thời gian hợp lý, có hoặc không đem theo nhân công và những người khác và mọi thiết bị và vật tư cần thiết để thực hiện tất cả các công việc, hoạt động hoặc hành động cần thiết hoặc mong muốn để giúp Bên A cung cấp bất kỳ dịch vụ nào, với điều kiện là Bên A, nhân công hoặc các người đại diện khác của Bên A, tùy theo trường hợp, phải tuân thủ các thỏa thuận với Bên B và các quy định về lao động, an toàn, nhưng không làm thiệt hại tài sản hoặc làm ngưng trệ hoạt động của Bên B.
- 7.1.10. Ra vào Khu Đất vì mục đích của Hợp Đồng
Tùy thuộc vào khoản 7.1.7 Điều này khi đã thông báo trước một cách hợp lý (trừ trường hợp khẩn cấp), Bên A được quyền vào Khu Đất vì bất kỳ hoặc tất cả các mục đích được nêu trong Hợp Đồng.
- 7.1.11. Những thay đổi về các dịch vụ

Vào từng giai đoạn, Bên A có thể theo quyết định hợp lý của riêng mình, từ chối, tăng thêm, mở rộng, cải tiến hoặc thực hiện bất kỳ các thay đổi khác nào đối với việc cung cấp các dịch vụ, nếu Bên A xét thấy cần làm như vậy, để quản lý và điều hành tốt hơn Khu Công Nghiệp, với điều kiện là tác động về lâu dài của những thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến mức độ tổng thể của dịch vụ và các hoạt động của Bên B.

7.1.12. Quyền ưu tiên cung cấp sản phẩm và dịch vụ

Trên cơ sở tuân thủ các quy định và quy tắc nội bộ của Bên B, Bên B sẽ dành quyền ưu tiên cho Bên A đối với:

- Việc cung cấp các tiện ích và sản phẩm, dịch vụ liên quan đến xây dựng và vận hành Khu Công Nghiệp: Bên B sẽ ưu tiên sử dụng các tiện ích và sản phẩm, dịch vụ mà Bên A và/hoặc các đơn vị thành viên của Bên A cung cấp (nếu có);
- Cho phép Bên A là nhà khai thác điện năng lượng mặt trời (theo giá Nhà nước Việt Nam quy định), thuê lại mặt bằng mái Nhà máy của Bên B để cung cấp dịch vụ điện năng lượng mặt trời theo dự án của Bên A với giá thuê mặt bằng mái không cao hơn giá mà các nhà khai thác khác có ý định thuê.

7.1.13. Quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

7.2. Nghĩa vụ của Bên A

Phụ thuộc vào việc thanh toán các khoản phải trả và phụ thuộc vào việc Bên B chấp hành các giao kết và nghĩa vụ của Bên B trong Hợp Đồng này, Bên A giao kết với Bên B như sau:

- 7.2.1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.
- 7.2.2. Bàn giao đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới của thửa đất Khu Đất theo đúng các thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 7.2.3. Đăng ký việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; kiểm tra, nhắc nhở Bên B bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích; thông báo cho Bên B về quyền của người thứ ba đối với đất thuê.
- 7.2.4. Kiểm tra, nhắc nhở Bên B bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích.
- 7.2.5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định pháp luật.
- 7.2.6. Thông báo cho Bên B về quyền của người thứ ba đối với đất thuê.
- 7.2.7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- 7.2.8. Bên A với tư cách là Nhà Đầu Tư Khu Công Nghiệp và Bên Cho Thuê Lại của Hợp Đồng này, đảm bảo và cam kết tuân thủ mọi nghĩa vụ của Hợp Đồng và các quy định pháp luật liên quan bao gồm việc thực hiện đầu tư xây dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật theo đúng phê duyệt, duy tu bảo dưỡng, duy trì hoạt động cho các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng trong Khu Công Nghiệp.
- 7.2.9. Bên A hoặc Nhà cung cấp của Bên A hoặc Đơn vị có thẩm quyền cung cấp dịch vụ sẽ thực hiện việc đấu nối/cung cấp nước, điện và các dịch vụ công rãnh thoát nước đến Khu Đất. Cụ thể như sau:

- Cấp điện trung thế tại trục đường giao thông tiếp giáp với Khu Đất; Bên B có nghĩa vụ ký hợp đồng mua điện của công ty cung cấp điện cho Khu Công Nghiệp và thanh toán tiền điện hàng tháng theo chỉ số công tơ.
 - Giao thông: đảm bảo đường giao thông tiếp cận đến vị trí Khu Đất tuân thủ đúng Hồ sơ quy hoạch và thiết kế được CQNNCTQ phê duyệt.
 - Thoát nước: Đảm bảo thoát nước phía ngoài tường rào tại trục đường giao thông phía trước của Khu Đất.
 - Cấp nước: Đảm bảo cấp nước sạch tại trục đường giao thông phía trước Khu Đất. Bên B thanh toán phí sử dụng nước hàng tháng theo chỉ số công tơ theo đơn giá quy định;
- 7.2.10. Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực và chính xác các Hồ sơ pháp lý của Dự Án, của Khu Đất để Bên B thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng theo Dự Án Đầu Tư của Bên B được CQNNCTQ chấp thuận phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan, và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp. Bên A hỗ trợ Bên B để xin được các giấy phép cần thiết theo quy định pháp luật. Sự hỗ trợ này không được hiểu là nghĩa vụ theo bất kỳ cách thức nào, việc vi phạm hoặc không thực hiện sự hỗ trợ này không là lý do để Bên B có quyền đòi hỏi bất kỳ biện pháp chế tài nào theo Hợp Đồng này, kể cả nhưng không giới hạn ở việc chấm dứt Hợp Đồng này.
- 7.2.11. Bên A tuân thủ toàn bộ các quy định pháp luật và đã nhận được tất cả các chấp thuận cần thiết từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại Việt Nam để thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này, bao gồm cả Báo cáo đánh giá tác động môi trường (“ĐTM”) và văn bản phê duyệt báo cáo ĐTM của Khu Công Nghiệp; và
- 7.2.12. Nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

8.1. Quyền của Bên B

- 8.1.1. Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất cho thuê.
- 8.1.2. Yêu cầu Bên A bàn giao đất đúng diện tích, đúng vị trí, ranh giới và tình trạng Khu Đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 8.1.3. Được sử dụng Khu Đất trong suốt Thời Hạn theo quy định của Hợp Đồng này.
- 8.1.4. Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê.
- 8.1.5. Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra
- 8.1.6. Kể từ ngày nhận bàn giao Khu Đất theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên B được quyền sử dụng Khu Đất theo mục đích sử dụng đất gắn liền với Dự Án Đầu Tư được phê duyệt của Bên B bao gồm việc tạo lập, sở hữu tài sản trên/gắn liền với Khu Đất.
- 8.1.7. Được Bên A cung cấp các dịch vụ để đảm bảo duy trì các hoạt động bình thường của Dự Án Của Bên B theo quy định của Hợp Đồng này.
- 8.1.8. Được cấp GCNQSDĐ đối với Khu Đất nêu tại Điều 2.1 Hợp Đồng theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng được các điều kiện quy định cụ thể tại Hợp Đồng này và điều kiện theo quy định của pháp luật, yêu cầu của CQNNCTQ.
- 8.1.9. Quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

8.2. Nghĩa vụ của Bên B

- 8.2.1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê
- 8.2.2. Không được hủy hoại đất.
- 8.2.3. Thanh toán tiền cho Bên A các khoản phải thanh toán theo Điều 3 Hợp Đồng này và các nghĩa vụ tài chính đến hạn khác theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 8.2.4. Tuân thủ quy định chung về bảo vệ môi trường không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.
- 8.2.5. Đảm bảo và cam kết tuân thủ các quy định gắn liền với Dự Án Đầu Tư được phê duyệt và quy định pháp luật có hiệu lực tại mỗi thời điểm.
- 8.2.6. Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 8.2.7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- 8.2.8. Bảo vệ môi trường: Trong Thời Hạn Hợp đồng, Bên B có nghĩa vụ sử dụng Khu Đất đúng mục đích phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và Điều lệ quản lý Khu Công Nghiệp ban hành bởi Bên A và/hoặc CQNNCTQ và đảm bảo thực hiện các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật Việt Nam và chịu sự kiểm soát của các cơ quan bảo vệ môi trường của nhà nước Việt Nam.
- Bên B có nghĩa vụ xử lý toàn bộ nước thải phát sinh từ hoạt động của Bên B trước khi xả ra hệ thống đường nước thải chung của Khu Công Nghiệp. Bên B phi thực hiện việc lắp đặt hệ thống quan trắc, xử lý nước thải cục bộ đạt tiêu chuẩn nước thải công nghiệp loại B hoặc phù hợp với tiêu chuẩn nước thải công nghiệp khác theo tiêu chuẩn, quy định của pháp luật Việt Nam tùy từng thời điểm trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của Khu Công Nghiệp.
 - Chi tiết về việc xử lý nước thải được quy định trong một hợp đồng dịch vụ xử lý nước thải ("**Hợp Đồng XLNT**") (nếu có), được thỏa thuận và ký kết giữa Bên B và Bên A hoặc công ty dịch vụ do Bên A chỉ định. Trong vòng [30 Ngày] kể từ ngày Bên A thông báo về việc ký hợp đồng xử lý nước thải, Bên B tiến hành ký hợp đồng với Bên A/Bên Thứ Ba do Bên A chỉ định. Nội dung cơ bản của Hợp Đồng XLNT như sau:
 - Khối lượng nước thải tính phí được tính bằng 100% khối lượng nước sạch sử dụng của Bên B (theo thông báo khối lượng nước sạch sử dụng hàng tháng).
 - Phí xử lý nước thải áp dụng theo đơn giá của Dự Án tại thời điểm ký Hợp đồng xử lý nước thải.
- 8.2.9. Khí thải và mùi phải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường có liên quan của Việt Nam.
- 8.2.10. Tiếp cận Khu Đất để tiến hành các công việc xây dựng
- Bên B không được thực hiện hoặc cho phép việc thực hiện bất cứ công việc xây dựng nào cho đến khi Bên B đã thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng đúng hạn theo Hợp Đồng này. Tuy nhiên, Bên B có thể vào Khu Đất để thực hiện các công việc khảo sát và thử nghiệm đất, với điều kiện là Bên B thông báo trước cho Bên A một cách hợp lý và việc vào Khu Đất này không gây ảnh hưởng đến công việc hoặc các hoạt động của Bên A.
- 8.2.11. Thực hiện các công việc xây dựng
- Bên B không được thực hiện hoặc cho phép thực hiện bất kỳ công việc xây dựng nào cho đến khi đã đạt được tất cả Giấy Phép Thiết Yếu Bắt Buộc theo đúng các quy chuẩn, tiêu

chuẩn của Việt Nam về thiết kế, xây dựng để thực hiện các công việc xây dựng. Bên A sẽ hỗ trợ và hợp tác với Bên B để xin cấp/điều chỉnh GCNĐKĐT và các hồ sơ liên quan đến quy hoạch, thiết kế để Bên B tiến hành hoạt động xây dựng; Bên B sẽ hoàn thành các công việc xây dựng theo tiến độ đã được chấp thuận.

- Trong quá trình thực hiện các công việc xây dựng, Bên B phải chú ý đúng mức để tránh gây thiệt hại và cản trở cho Hạ Tầng Kỹ Thuật, Khu Đất, các công trình xây dựng, vỉa hè và tất cả các dịch vụ và các phương tiện truyền dẫn ở trên hoặc dưới mặt đất. Các công trình xây dựng (trừ công trình hạ tầng kỹ thuật) phải lùi vào so với chỉ giới giao đất tại mặt đường giao thông tối thiểu là [10 (mười)] mét.
- Bên B phải đảm bảo Bên B và/hoặc Nhà thầu của Bên B tránh gây hư hỏng, cản trở đến các tiện ích dùng chung, cơ sở hạ tầng, công trình công cộng, khu kiến trúc, lối đi,... và giữ gìn vệ sinh môi trường xung quanh sạch sẽ; có biện pháp xử lý, kiểm soát mùi, khói bụi, tiếng ồn phát sinh từ Dự Án trong phạm vi tiêu chuẩn cho phép của pháp luật. Trong mọi trường hợp, Bên B phải chịu trách nhiệm đối với thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp do việc thi công xây dựng gây ra và chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ chi phí để sửa chữa và khắc phục thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp này.
- Bên B cho phép các đại diện của Bên A và CQNNCTQ đến kiểm tra các Công việc xây dựng vào bất kỳ thời điểm nào khi đã được thông báo trước một cách hợp lý.
- Bên B có nghĩa vụ đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước thải vào các điểm đấu nối đã thỏa thuận nằm trong các hệ thống hạ tầng có sẵn của Khu Công Nghiệp.
- Bên B có trách nhiệm đấu nối cống ra vào Dự Án Của Bên B tuân thủ theo đúng Quy hoạch, hồ sơ thiết kế được CQNNCTQ phê duyệt và phải được Bên A chấp thuận. Trường hợp có bất kỳ vướng mắc nào liên quan đến việc đấu nối cống ra vào, Bên B được đề xuất, thông báo cho Bên A bằng văn bản. Bên B phải xây dựng lối vào Khu Đất (lối vào Khu Đất là phần đường giao thông kết nối từ cống Dự Án Của Bên B đến đường giao thông liền kề Khu Đất) và hoàn trả hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm dưới lối vào đảm bảo yêu cầu kỹ thuật được Bên A chấp thuận. Lối vào Khu Đất này sẽ không tạo nên hay cấu thành một phần của Khu Đất theo Hợp Đồng này nhưng Bên B, bằng chi phí của mình, phải duy trì việc bảo dưỡng, sửa chữa để đảm bảo điều kiện sử dụng tốt trong suốt thời hạn thuê.

8.2.12. Gây hư hỏng các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật

Nếu việc thực hiện các công việc xây dựng của Bên B có khả năng gây hư hỏng cho bất kỳ phần nào thuộc Hạ Tầng Kỹ Thuật, thì trước khi thực hiện các công việc xây dựng đó, Bên B phải được Bên A cho phép và Bên B có trách nhiệm đặt trước một khoản tiền cọc theo thỏa thuận giữa Bên A và Bên B. Số Tiền Đặt Cọc này sẽ được Bên A sử dụng để trang trải chi phí sửa chữa những hư hỏng trực tiếp hoặc những hư hỏng do hậu quả trực tiếp gây ra đối với Hạ Tầng Kỹ Thuật và số dư còn lại sẽ được hoàn trả cho Bên B sau khi hoàn thành các công việc xây dựng. Trong trường hợp chi phí sửa chữa thiệt hại vượt quá số Tiền Đặt Cọc, Bên B có trách nhiệm trả cho Bên A khoản vượt trội đó theo thông báo của Bên A.

8.2.13. Bảo quản, Bảo vệ và Bảo hiểm Tài Sản

Trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác đi, Bên B có nghĩa vụ tự tổ chức việc bảo quản, bảo vệ và mua các bảo hiểm cần thiết liên quan tới tài sản của Bên B, của nhân viên và các đối tác kinh doanh của Bên B có trên Khu Đất trong suốt thời hạn Hợp Đồng.

Tự chịu trách nhiệm thực hiện công tác phòng cháy chữa cháy, mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và đáp ứng các điều kiện và phương tiện, trang thiết bị liên quan trong phạm vi Khu Đất theo quy định của pháp luật.

Tự chịu trách nhiệm toàn bộ về an ninh, trật tự tại Khu Đất theo quy định của pháp luật trong suốt thời hạn Hợp Đồng.

8.2.14. Bên A sẽ làm việc với các Bên cung cấp dịch vụ, đảm bảo cung cấp cho Bên B các tiện ích sau. Các Bên hiểu rằng Bên cung cấp dịch vụ cần ít nhất [90 Ngày] để chuẩn bị đầu nối điện, [90 Ngày] để chuẩn bị đầu nối nước và nước thải và [30 Ngày] để chuẩn bị đầu nối viễn thông sau khi ký Hợp đồng dịch vụ, với các thông số công suất tiêu thụ như sau:

- Đầu nối điện: công suất tối đa [] kVA
- Đầu nối nước: công suất tối đa [] m³/tháng
- Đầu nối nước thải: công suất tối đa [] m³/tháng

Việc đầu nối tiện ích (bao gồm điện, nước, nước thải, thoát nước) phải được thiết kế dựa trên nội quy Khu Công Nghiệp.

8.2.15. Bên B phải đưa đất vào sử dụng (thực hiện các công việc đầu tư, xây dựng trên đất) trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhận bàn giao Khu Đất theo quy định tại Điều 6.4 Hợp Đồng. Thực hiện tổ chức sản xuất kinh doanh trên Khu Đất theo đúng nội dung, tiến độ thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Bên B (hoặc văn bản có giá trị pháp lý tương đương phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam, tùy từng thời điểm) và quy định của pháp luật Việt Nam.

8.2.16. Trong vòng vòng [30 Ngày Làm Việc] kể từ ngày nhận được thông báo, tài liệu của Bên A về việc làm hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ cho Bên B, Bên B phải cung cấp và ký toàn bộ các giấy tờ, tài liệu và chuyển lại cho Bên A để Bên A thực hiện thủ tục.

8.2.17. Bên B không được phép đào, khoan giếng khai thác nước ngầm trong phạm vi Khu Đất hay tại bất kỳ vị trí nào trong Khu Công Nghiệp khi chưa được sự chấp thuận của CQNNCTQ.

8.2.18. Bên B cần chuẩn bị một bể chứa nước hoặc tháp nước riêng bằng phí tổn của mình để dự trữ nước và để duy trì áp suất nước ổn định trong quá trình sử dụng cho phù hợp với đặc thù nhu cầu sản xuất của Bên B.

8.2.19. Bên B cần phải nộp cho Bên A các bản vẽ dưới đây (bao gồm các sửa đổi, bổ sung, thay thế nếu có trong Thời Hạn Thuê) về thiết kế xây dựng nhà máy, Công Trình xây dựng trong Khu Đất theo Hợp Đồng để Hai Bên thỏa thuận đầu nối hạ tầng và Bên A kiểm tra các yêu cầu kỹ thuật xây dựng trong Khu Công Nghiệp trước khi Bên B nộp hồ sơ thẩm định thiết kế lên các CQNNCTQ của Việt Nam:

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể công trình;

- Bản vẽ kiến trúc mặt chính của công trình;
- Bản vẽ thiết kế hàng rào và cổng ra vào Khu Đất;
- Thiết kế san nền;
- Hệ thống thoát nước mưa;
- Hệ thống thoát nước thải;
- Mặt bằng cấp điện;
- Mặt bằng cấp nước.

8.2.20. Bên B chỉ được thoát nước mưa tự nhiên mà không được thoát bất kỳ loại nước nào khác (kể cả nước làm mát máy, nước rửa bề mặt, rửa nền, nước rửa xe...) vào hệ thống thoát nước mưa chung của Dự Án. Trường hợp vi phạm, Bên A sẽ ngưng cung cấp nước, đóng hồ ga tiếp nhận nước mưa và thông báo cho cơ quan có thẩm quyền xử lý cho đến khi Bên B khắc phục hoàn toàn.

8.2.21. Nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

9.1. Trách nhiệm của Bên A khi vi phạm Hợp Đồng

9.1.1. Vi phạm thoả thuận về thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên B:

- Nếu Bên A vi phạm thời hạn hoàn thành việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Khu Đất theo quy định tại Điều 6.5.1 Hợp Đồng mà do lỗi của Bên A và không khắc phục được trong thời hạn [30 Ngày] kể từ ngày nhận được thông báo vi phạm của Bên B, Bên A phải chịu một khoản tiền phạt cho Bên B được tính công thức:

$$150\% \times A \times B$$

Trong đó:

- 150% là lãi suất huy động kỳ hạn 06 tháng của Vietinbank tại cùng thời điểm;
- A: là số Tiền Sử Dụng Hạ Tầng thanh toán Lần 3
- B: là số ngày chậm có GCNQSDĐ
- Nếu quá thời hạn [30 Ngày] nêu trên (“Ngày Quá Hạn”) mà Bên A không khắc phục được, Bên B có quyền:
 - Hoặc, Bên B sẽ nhận lại toàn bộ hồ sơ từ Bên A trong vòng 05 Ngày Làm Việc kể từ Ngày Quá Hạn và tự thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ. Bên B từ bỏ mọi quyền khiếu nại liên quan đến nghĩa vụ thực hiện cấp GCNQSDĐ của Bên A và chỉ phải thực hiện thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Lần 3 tương ứng với 3,5% trong thời hạn 05 Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên B nhận được hồ sơ từ Bên A.
 - Hoặc, Bên A tiếp tục thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và chịu một khoản phạt tương ứng với khoản phạt vi phạm theo cách tính tại khoản 9.1.1 Điều này cho đến thời điểm có GCNQSDĐ hoặc khoản phạt vi phạm bằng với Tiền Sử Dụng Hạ Tầng thanh toán Lần 3, tùy thời điểm nào đến trước.

Trong trường hợp, Khoản phạt vi phạm vượt quá Tiền Sử Dụng Hạ Tầng thanh toán Lần 3 mà chưa có GCNQSDĐ, Bên A vẫn tiếp tục thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ mà không có các khoản phạt phát sinh tại thời điểm này đồng thời Bên A không được nhận khoản tiền thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Lần 3.

- 9.1.2. Ngoại trừ vi phạm tại Điều 9.1.1 Hợp Đồng, nếu Bên A vi phạm nghĩa vụ quy định khác tại Hợp Đồng mà gây thiệt hại cho Bên B thì Bên A phải chịu trách nhiệm phạt và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên B theo quy định của pháp luật.

9.2. Trách nhiệm của Bên B khi vi phạm Hợp Đồng

9.2.1. Chậm thanh toán Tiền Thuê Đất Hàng Năm

- Nếu Bên B chậm thanh toán Tiền Thuê Đất Hàng Năm, Bên B sẽ phải chịu các khoản phạt và/hoặc bồi thường và/hoặc các chế tài khác theo quy định của pháp luật tương ứng về việc chậm nộp Tiền Thuê Đất Hàng Năm.
- Để làm rõ, Bên A có thể áp dụng các chế tài tương ứng với quy định của pháp luật liên quan đến việc chậm nộp Tiền Thuê Đất Hàng Năm đối với Bên B, và

Bên A hoặc Bên Thứ Ba ngừng cung cấp các dịch vụ tại Khu Đất cho đến khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

Trong trường hợp Bên A phải nộp thay cho Bên B Tiền Thuê Đất Hàng Năm thì Bên B phải chịu một khoản tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi vay kỳ hạn 12 tháng do Vietinbank ban hành tại cùng thời điểm.

9.2.2. Chậm thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng

Nếu Bên B chậm thanh toán cho Bên A bất kỳ khoản Tiền Sử Dụng Hạ Tầng đến hạn nào quá [15 Ngày], Bên B phải chịu một khoản lãi chậm thanh toán bằng 0,05% trên ngày chậm thanh toán trên số tiền chậm thanh toán. Trong trường hợp, số ngày chậm thanh toán vượt quá [90 Ngày], Bên A hoặc Bên Thứ Ba ngừng cung cấp các dịch vụ tại Khu Đất cho đến khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

9.2.3. Chậm thanh toán tiền Phí Quản Lý Hàng Năm

Nếu Bên B chậm thanh toán cho Bên A bất kỳ khoản Phí Quản Lý Hàng Năm đến hạn nào quá [30 Ngày], Bên B phải chịu một khoản lãi chậm thanh toán bằng 0,05% trên ngày chậm thanh toán trên số tiền chậm thanh toán. Trong trường hợp, số ngày chậm thanh toán vượt quá [90 Ngày], Bên A hoặc Bên Thứ Ba ngừng cung cấp các dịch vụ tại Khu Đất cho đến khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

9.2.4. Các Vi phạm nghĩa vụ khác:

- Ngoài các vi phạm nêu trên, Bên B trong quá trình thực hiện Dự Án Đầu Tư có phát sinh các vi phạm về bất kỳ nghĩa vụ nào với Bên A và/hoặc CQNNCTQ và/hoặc Bên Thứ Ba, Bên B sẽ phải chịu các khoản phạt, bồi thường, bồi hoàn và các chế tài bổ sung khác tương ứng với lỗi do Bên B gây ra theo quy định pháp luật.

9.3. Các Thỏa Thuận khác

- 9.3.1. Không ảnh hưởng bởi các quy định tại Điều 9.2 Hợp Đồng, nếu Bên B chậm thanh toán cho Bên A (kể cả khoản tiền theo Khoản 9.2.1 Điều này trong trường hợp Bên A được ủy quyền thu hộ) bất kỳ khoản tiền phải thanh toán đến hạn nào quá [90 Ngày] thì Bên A có quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ (điện, nước, viễn thông, internet, xả thải...) cho Bên B ngừng cung cấp dịch vụ cho đến khi Bên A nhận được đầy đủ khoản tiền đó.
- 9.3.2. Nếu Bên B vi phạm cam kết, nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng mà không khắc phục trong thời hạn Bên A yêu cầu thì ngoài các quy định khác tại Hợp Đồng, Bên A sẽ được quyền (theo lựa chọn của Bên A):
- Tự khắc phục vi phạm bằng chi phí do Bên B chịu trách nhiệm chi trả; và/hoặc
 - Đề nghị CQNNCTQ xử lý vi phạm của Bên B; và/hoặc
 - Thực hiện các biện pháp hợp lý để bảo vệ quyền và lợi ích của Bên A.
- 9.3.3. Không ảnh hưởng đến việc thực hiện các quy định khác tại Hợp Đồng, Bên nào vi phạm cam kết, nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng mà gây thiệt hại cho Bên còn lại thì ngoài bị xử lý theo quy định khác của Hợp Đồng còn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh.
- 9.3.4. Bên B sẽ bị coi là vi phạm Hợp Đồng này nếu Bên B hoặc người lao động, đối tác, khách hàng, nhà thầu của Bên B không tuân thủ bất kỳ cam kết, nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng hoặc không hoàn thành việc khắc phục, sửa chữa vi phạm theo yêu cầu của Bên A, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 10: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

10.1. Cam kết của Bên A

- 10.1.1. Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện bị cấm cho thuê lại theo quy định của pháp luật. Khu Đất không có tranh chấp với bất kỳ Bên Thứ Ba nào.
- 10.1.2. Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 2 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 B.
- 10.1.3. Đã hoàn thành kiểm tra rà phá bom mìn, vật liệu gây nổ trong Dự Án. Trong quá trình xây dựng hoặc vận hành Nhà máy và các công trình xây dựng khác trên Khu đất, nếu Bên B hoặc nhà thầu của Bên B phát hiện bất cứ vật gây nổ khác ở trên bề mặt hay bên dưới Khu Đất (trong phạm vi 3m), Bên B sẽ thông báo cho Bên A để ngay lập tức thông báo cho cơ quan có liên quan sắp xếp loại bỏ các vật gây nổ; Bên A sẽ chịu chi phí để loại bỏ các vật gây nổ và hạn chế tối đa ảnh hưởng tới việc xây dựng và hoạt động của Bên B.
- 10.1.4. Hợp Đồng này đã được cấp có thẩm quyền của Bên A xem xét và phê duyệt bằng văn bản theo quy định tại Điều lệ của Bên A và pháp luật có liên quan. Đại diện thay mặt Bên A ký kết Hợp Đồng là người đại diện có đầy đủ thẩm quyền theo quy định của Điều lệ của Bên A và pháp luật có liên quan.

10.2. Cam kết của Bên B

- 10.2.1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Khu Đất và quyền sử dụng đất Bên A cho thuê lại.

10.2.2. Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất (ở từng thời điểm thích hợp theo cam kết trong Hợp đồng), Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.

10.2.3. Số tiền mà Bên B trả cho Bên A và các cá nhân, tổ chức có liên quan theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên Thứ Ba. Bên A sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A 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. Hợp Đồng này đã được cấp có thẩm quyền của Bên B xem xét và phê duyệt bằng văn bản theo quy định tại Điều lệ của Bên B và pháp luật có liên quan. Đại diện thay mặt Bên B ký kết Hợp Đồng là người đại diện có đầy đủ thẩm quyền theo quy định của Điều lệ của Bên B và pháp luật có liên quan.

10.2.4. Bảo vệ môi trường: Trong Thời Hạn Hợp đồng, Bên B cam kết sử dụng Khu Đất đúng mục đích phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và Điều lệ quản lý Khu Công Nghiệp ban hành bởi Bên A và/ hoặc CQNNCTQ đảm bảo các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm soát của các cơ quan bảo vệ môi trường của nhà nước Việt Nam.

10.2.5. Tuân thủ quy định của pháp luật

- Chấp hành mọi quy định pháp luật, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động sản xuất kinh doanh của nhà máy, bao gồm cả con người và tài sản; xin được tất cả các chấp thuận cần thiết nếu cần phải có trước khi tiến hành công việc.
- Vào bất kỳ thời điểm nào, đảm bảo không thực hiện hay cho phép bất kỳ hành động nào có thể dẫn đến: (i) Bên A phải chịu trách nhiệm trả bất kỳ khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại, tiền bồi thường, tiền phí, phí tổn hoặc chi phí nào; và (ii) không làm tổn hại đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.
- Thực hiện tất cả các công việc xây dựng, gánh chịu và thanh toán mọi khoản chi phí do bất kỳ các quy định pháp luật đưa ra hoặc yêu cầu.
- Không được phép chứa hoặc tồn trữ các hoá chất nguy hiểm, đạn dược, chất nổ, chất thải độc hại hoặc vật liệu dễ cháy nào có thể gây ra thiệt hại cho tài sản, cơ sở và môi trường hoặc gây hại cho người hoặc động vật ở trong hoặc ngoài Khu Công Nghiệp, trừ trường hợp sau khi xin được tất cả các chấp thuận cần thiết và chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan.

10.2.6. Sử dụng Hạ Tầng Kỹ Thuật

- Không gây ra hoặc để cho bất kỳ sự hư hỏng nào xảy ra cho Hạ Tầng Kỹ Thuật do sử dụng vượt quá mức độ thiết kế cho phép hoặc cản trở Cơ Sở Hạ Tầng vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Hợp Đồng khi chưa được sự đồng ý của Bên A;

- Không gây ra hoặc để cho bất kỳ các cống, đường ống, ống dẫn, đường dẫn, dây điện dây cáp và các phương tiện truyền dẫn khác dùng để đưa các dịch vụ đến Khu Đất hoặc trong Khu Đất, bị quá tải hoặc bị sử dụng vượt quá mức độ đã được thiết kế.

10.2.7. Nội quy và Điều lệ quản lý các hoạt động trong Khu Công Nghiệp

Bên B tuân thủ Nội quy và Điều lệ của Khu Công Nghiệp và đảm bảo tất cả nhân sự của Bên B trong Khu Đất chấp hành và tuân thủ Nội quy và Điều lệ này. Bên A hoặc CQNNCTQ, tùy theo trường hợp, có quyền sửa đổi Nội quy và Điều lệ nêu trên ở mức độ hợp lý vào bất kỳ thời điểm nào nếu được cấp có thẩm quyền đồng ý cho thay đổi và bản Nội quy, Điều lệ sửa đổi sẽ có hiệu lực ràng buộc đối với Bên B kể từ ngày thông báo được gửi cho Bên B.

10.3. Cam kết của Các Bên

10.3.1. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

10.3.2. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị CQNNCTQ của Việt Nam 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.

ĐIỀU 11: CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

11.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng

11.1.1. Theo thỏa thuận của Các Bên.

11.1.2. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bởi Bên A. Bên A chỉ được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nếu như việc Chậm thanh toán Tiền Sử Dụng Tầng và/hoặc Phí Quản Lý Hàng Năm vượt [365 Ngày] kể từ ngày phải thực hiện nghĩa vụ.

11.1.3. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bởi Bên B. Bên B được quyền nhưng không bắt buộc thực hiện đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nếu như các điều kiện về Hạ Tầng Kỹ Thuật của Khu Công Nghiệp/Khu Đất bị hỏng hóc và không được khắc phục trong thời hạn [365 Ngày] dẫn đến Dự Án Đầu Tư của Bên B không thể vận hành.

11.1.4. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng mà không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình trong thời hạn [60 Ngày] kể từ ngày diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

11.1.5. Khi hết thời hạn Thời Hạn Thuê và không Gia Hạn Thời Gian Thuê.

11.1.6. Chấm dứt Hợp Đồng theo quyết định của CQNNCTQ.

11.2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng

11.2.1. Khi Hợp Đồng chấm dứt trong trường hợp quy định tại Điều 11.1.1 thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên sẽ thực hiện theo thỏa thuận.

- 11.2.2. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 11.1.2, Bên B phải thực hiện việc di dời tài sản của Bên B khỏi Khu Đất theo quy định tại Điều 6.3.2 và 6.3.3 của Hợp Đồng và Bên A không phải hoàn trả lại bất kỳ khoản tiền nào bao gồm Tiền Sử Dụng Hạ Tầng, Phí Quản Lý Hàng Năm.
- 11.2.3. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 11.1.3, Bên A phải hoàn trả lại toàn bộ khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A (phân bổ theo thời gian) và chịu một khoản phạt tương ứng với số tiền hoàn trả. Bên B phải thực hiện di dời tài sản của Bên B ra khỏi Khu Đất theo quy định tại Điều 6.3.2 và 6.3.3 của Hợp Đồng.
- 11.2.4. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 11.1.4 không Bên nào được hưởng hoặc bị phạt, bồi thường, bồi hoàn cho Bên còn lại trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- 11.2.5. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 11.1.5 Các Bên sẽ thực hiện các quy định theo Điều 6.3 Hợp Đồng này.
- 11.2.6. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 11.1.6, Các Bên sẽ thực hiện theo quy định và/hoặc thông báo của CQNNCTQ.

ĐIỀU 12: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 12.1. Nếu do một Sự Kiện Bất Khả Kháng một Bên không thể thực hiện toàn bộ hoặc một phần các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, thì sau khi gửi văn bản thông báo về Sự Kiện Bất Khả Kháng đó và các biện pháp khắc phục mà Bên bị ảnh hưởng phải thực hiện để giảm thiểu Sự Kiện Bất Khả Kháng cho Bên còn lại, mỗi Bên có thể được miễn trừ việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này trong phạm vi bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và trong khi các Sự Kiện Bất Khả Kháng đó tồn tại, với điều kiện là không có quy định nào trong Điều này sẽ miễn trừ một Bên không phải thực hiện các nghĩa vụ của mình đã phát sinh tại thời điểm thông báo.
- 12.2. Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài trong thời hạn liên tục sáu (06) tháng đối với một Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc mười hai (12) tháng (cộng dồn cho) nhiều khoảng thời gian của tất cả (Các) Sự Kiện Bất Khả Kháng, một Bên được quyền gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại để chấm dứt ngay Hợp Đồng này. Trong trường hợp đó, mỗi Bên sẽ tự chịu các khoản chi phí của mình liên quan đến và phát sinh từ việc chấm dứt như vậy do Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 12.3. Cho mục đích của Hợp Đồng này, một “Sự Kiện Bất Khả Kháng” có nghĩa là một sự kiện xảy ra một cách khách quan mà Bên bị ảnh hưởng không thể thấy trước và không thể khắc phục để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này mặc dù đã áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết, bao gồm nhưng không giới hạn ở: chiến tranh, bạo loạn, tình trạng khẩn cấp quốc gia, khủng bố, lũ lụt, dịch bệnh được tuyên bố bởi cơ quan có thẩm quyền hoặc Tổ Chức Y Tế Thế Giới (WHO), động đất, thay đổi pháp luật mà ảnh hưởng căn bản đến khả năng bất kỳ Bên nào thực hiện Hợp Đồng này hoặc các sự kiện khác ngoài tầm kiểm soát của con người.
- 12.4. Để tránh hiểu nhầm, “Sự Kiện Bất Khả Kháng” không bao gồm: việc không có, hoặc chậm trễ trong việc có được, các chấp thuận, giấy phép hoặc cấp phép từ Cơ Quan Cấp Phép để

hoàn thành Điều Kiện Tiên Quyết (trừ trường hợp việc không có hoặc chậm trễ đó do Sự Kiện Bất Khả Kháng trực tiếp gây ra).

ĐIỀU 13: THÔNG BÁO

13.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia

(ii) Đối với Bên A: **Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

- Địa chỉ: Tầng 01, toà nhà NO2-T1 khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ: 024.37932525
- Email:

(iii) Đối với Bên B: [Tên người nhận thông báo]

- Địa chỉ:
- Điện thoại liên hệ:
- Email:

13.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên

Thông qua fax hoặc thư điện tử hoặc giao trực tiếp hoặc thông qua dịch vụ bưu chính bằng thư bảo đảm hoặc thư chuyển phát nhanh.

13.3. Bên nhận thông báo

Theo thông tin Bên nhận thông báo quy định tại Khoản 13.1 Điều này.

13.4. Yêu cầu với Thông Báo của Các Bên

13.4.1. 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 hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 13.1 Hợp Đồng này cụ thể như sau:

- Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- Vào Ngày Làm Việc thứ ba (03), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư bảo đảm, chuyển phát nhanh.

13.4.2. 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, số điện thoại, email, hoặc tên người nhận v.v...) 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 14: CÁC THỎA THUẬN KHÁC

14.1. Bảo mật thông tin

14.1.1. Thông tin bảo mật bao gồm:

- Mọi dữ liệu và thông tin dưới bất kỳ hình thức nào liên quan đến Các Bên, Dự Án, Khu Đất trừ những thông tin của một Bên đã được phổ biến công khai mà không phải do Bên còn lại tiết lộ.
 - Bất kỳ thông tin nào tiết lộ cho một Bên ("**Bên Nhận**") bởi Bên kia ("**Bên Tiết Lộ**") tại bất kỳ thời điểm nào trong toàn bộ thời hạn và bất kỳ thời hạn gia hạn nào của Hợp Đồng.
 - Bất kỳ thông tin liên quan đến thỏa thuận giữa Các Bên hoặc giữa một Bên và bất kỳ Bên Thứ Ba nào, mà Bên Tiết Lộ đã xác nhận hoặc bằng miệng hoặc bằng văn bản cho Bên Nhận biết đó là Thông Tin Bảo Mật.
 - Bất kỳ thông tin liên quan đến Dự Án, Khu Đất mà Các Bên thống nhất chưa công bố chính thức. (sau đây gọi tắt là "**Thông Tin Bảo Mật**").
- 14.1.2. Không Bên nào được sử dụng tên của Bên còn lại làm tham chiếu khi thương lượng với bất kỳ Bên Thứ Ba nào hoặc trong thông cáo báo chí hoặc thông báo công khai mà không có chấp thuận trước bằng văn bản một cách rõ ràng của Bên còn lại hoặc trong phạm vi yêu cầu của pháp luật hiện hành.
- 14.1.3. Một Bên phải tuyệt đối giữ bí mật tất cả tài liệu, thông tin nhận được từ Bên còn lại và không được sử dụng hoặc tìm cách sử dụng hoặc khiến cho bất kỳ thông tin nào như vậy được sử dụng theo bất kỳ cách thức nào có thể làm tổn hại hoặc gây ra tổn thất hoặc theo cách khác ảnh hưởng hoặc phương hại dù là trực tiếp hay gián tiếp đến Bên tiết lộ thông tin hoặc hoạt động kinh doanh của Bên tiết lộ thông tin.
- 14.1.4. Trừ khi Bên còn lại chấp thuận bằng văn bản, một Bên không được để lộ, tiết lộ hoặc bằng cách khác cung cấp hoặc cho phép hoặc yêu cầu để lộ, tiết lộ, hoặc cung cấp cho bất kỳ Bên Thứ Ba nào, bao gồm nhưng không giới hạn ở Các Cơ Quan Nhà Nước, (i) các nội dung thảo luận hoặc đàm phán đang diễn ra liên quan đến giao dịch có thể được thực hiện có sự liên quan đến Các Bên; và (ii) bất kỳ điều khoản, điều kiện hoặc các sự việc khác của Hợp Đồng này hoặc các tài liệu khác liên quan đến Giao Dịch.
- 14.1.5. Các Bên không phải chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất nào có tính hậu quả, tổn thất về lợi nhuận, gián đoạn kinh doanh, mất thông tin kinh doanh, tổn thất về kinh tế hoặc các tổn thất gián tiếp, ngẫu nhiên, mang tính hậu quả hoặc tổn thất hoặc thiệt hại đặc biệt, trừ trường hợp được quy định khác trong Hợp Đồng này.
- 14.1.6. Tất cả cả các tài liệu, văn bản và thông tin được trao đổi giữa Các Bên, và bất kỳ tài liệu nào được chuyển tiếp bởi một Bên hoặc đại diện của Bên đó liên quan đến Giao Dịch được quy định theo Hợp Đồng này phải được giữ tuyệt đối bí mật và phải được trả lại cho Bên đó ngay lập tức bất cứ khi nào có yêu cầu. Một trong Các Bên chỉ được tiết lộ các tài liệu, văn bản và thông tin này cho Bên Thứ Ba sau khi có được chấp thuận trước bằng văn bản của Bên còn lại hoặc trong trường hợp theo yêu cầu của pháp luật hiện hành.
- 14.1.7. Mỗi Bên tham gia Hợp Đồng này có nghĩa vụ giữ bí mật Thông Tin Bảo Mật, mọi thông tin về nội dung của Hợp Đồng này và bất kỳ thông tin nào khác mà mình được Bên kia cung cấp, ngoại trừ trong các trường hợp sau:

- Việc tiết lộ thông tin được thực hiện theo yêu cầu của pháp luật, quy định của bất kỳ sở giao dịch chứng khoán nào hoặc bất kỳ bản án, quyết định hoặc yêu cầu có giá trị ràng buộc nào của tòa án hoặc Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền, hoặc để thực hiện Hợp Đồng này và các tài liệu Giao Dịch.
 - Thông tin được tiết lộ cho cơ quan thuế theo yêu cầu hợp lý của các cơ quan này cho mục đích liên quan đến nghĩa vụ thuế của Bên liên quan hoặc cổ đông của Bên đó
 - Thông tin do một Bên liên quan phát triển độc lập hoặc nhận được từ Bên Thứ Ba trong trường hợp thông tin đó được nhận cùng với quyền được tiết lộ thông tin
 - Việc tiết lộ thông tin đó là cho bên tư vấn hợp pháp của Bên đó hoặc cho nhân viên hoặc công ty con của Bên đó, với điều kiện việc tiết lộ này được thực hiện thông qua việc ký kết một thỏa thuận bảo mật, theo đó những người được tiết lộ cam kết sẽ tuân theo các quy định về bảo mật như được quy định tại Hợp Đồng này.
 - Thông tin được tiết lộ cho cố vấn chuyên môn và bên cung cấp dịch vụ của một Bên.
- 14.1.8. Nghĩa vụ này phải được Các Bên thực hiện trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng này, sau khi Hợp Đồng này đã hoàn thành và cả trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt hoặc hủy bỏ.
- 14.1.9. Khi phải công bố, cung cấp, tiết lộ toàn bộ hoặc một phần nội dung Hợp Đồng này theo yêu cầu của pháp luật, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên công bố, cung cấp, tiết lộ nội dung Hợp Đồng sẽ thông báo cho Bên còn lại biết trước khi công bố, cung cấp, tiết lộ nếu có thể.
- 14.2. Chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng; Cho thuê lại lại, bán tài sản đầu tư của Bên B.
- 14.2.1. Trong thời gian thực hiện Hợp Đồng này, Bên B không được chuyển đổi, chuyển nhượng quyền thuê lại Khu Đất, tài sản gắn liền với Khu Đất cho bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào khi chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A và trước khi nhận được sự đồng ý, chấp thuận cần thiết nào của CQNNCTQ.
- Sau khi hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng cho Bên A theo Hợp Đồng này, nếu Bên B bị phân chia, sáp nhập, hợp nhất hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp hình thành pháp nhân mới (làm thay đổi Bên B sang cho pháp nhân mới (Bên Thứ Ba)), Bên B phải thông báo và làm việc với Bên A để ký Phụ lục hoặc Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất mới để thay đổi pháp nhân của Bên B.
 - Sau khi hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng cho Bên A theo Hợp Đồng này, với điều kiện pháp luật cho phép thực hiện và đã đạt được chấp thuận cần thiết của CQNNCTQ, nếu Bên B chuyển nhượng, xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản gắn liền với Khu Đất cùng với việc chuyển quyền thuê lại một phần hoặc toàn bộ Khu Đất (sang cho Bên Thứ Ba) thì Bên B và Bên Thứ Ba phải thông báo và làm việc với Bên A để ký Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất mới trên cơ sở kế thừa các điều khoản phù hợp của Hợp Đồng này và tuân thủ các quy định pháp luật tại thời điểm ký kết.

Trường hợp này, Bên B phải chịu mức phí chuyển nhượng cho Bên A bằng [2%] trên Tổng giá trị Tiền Sử Dụng Hạ Tầng tương ứng với phần diện tích Khu Đất chuyển nhượng quy định tại Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất. Đồng thời, Bên B sẽ phải chịu các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh.

- 14.2.2. Trường hợp ký Phụ lục/ký lại Hợp đồng theo các trường hợp quy định tại Điều (i) nêu trên, Bên kế thừa sẽ không phải trả thêm Tiền Sử Dụng Hạ Tầng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác của các bên; Phí Quản Lý Hàng Năm sẽ được tiếp tục áp dụng theo đơn giá đang thực hiện của Bên B; Tiền Thuê Đất Hàng Năm, Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các phí, chi phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính bổ sung khác liên quan đến nghĩa vụ của người sử dụng đất (nếu có) phải được áp dụng theo quy định hiện hành của pháp luật tài thời điểm ký kết Phụ lục/Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất mới.
- 14.2.3. Trong suốt thời hạn hoạt động, Bên B có quyền cho thuê lại một phần các Công Trình, hạng mục do Bên B xây dựng và phát triển trên Khu Đất cho (các) nhà đầu tư khác có ngành nghề kinh doanh phù hợp với các ngành nghề mà Dự Án được phép thu hút đầu tư nếu việc cho thuê lại đó phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm thực hiện giao dịch và được CQNNCTQ của Việt Nam chấp thuận. Bên B phải thông báo và đạt được sự chấp thuận của Bên A trước khi thực hiện việc cho thuê này.
- 14.2.4. Luật áp dụng để giải thích và điều chỉnh Hợp Đồng là Pháp luật của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Việt Nam).
- 14.2.5. Hợp Đồng này được lập bằng tiếng Việt và tiếng [___]. Bản tiếng Việt được áp dụng để giải thích và thực hiện trong trường hợp mâu thuẫn.

ĐIỀU 15: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 15.1. Các Bên sẽ nỗ lực tối đa để giải quyết bằng thương lượng tất cả những tranh chấp phát sinh hoặc có liên quan đến Hợp Đồng này hoặc sự diễn giải, giải thích của Hợp Đồng này.
- 15.2. Trường hợp không đạt được thỏa thuận giữa Các Bên trong thời hạn [60 Ngày] kể từ ngày tranh chấp được thông báo bởi một Bên, tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) để giải quyết theo Quy tắc tổ tụng trọng tài của VIAC. Địa điểm trọng tài tại Thành phố Hà Nội (Việt Nam), số lượng trọng tài là 03, mỗi Bên được quyền chỉ định 01 trọng tài và trọng tài còn lại do VIAC chỉ định, ngôn ngữ trọng tài bằng tiếng Việt, luật áp dụng giải quyết tranh chấp là pháp luật Việt Nam. Tất cả các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc giải quyết tranh chấp tại VIAC do Bên thua kiện có nghĩa vụ chi trả.
- 15.3. Hợp Đồng cùng các quyền và nghĩa vụ của Các Bên theo Hợp Đồng vẫn duy trì hiệu lực trong lúc chờ quyết định của Trọng tài, ngoại trừ các nội dung tranh chấp.

ĐIỀU 16: THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 16.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký tới thời điểm chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 16.2. Hợp Đồng này có 16 Điều, được lập thành 04 (bốn) bản bằng tiếng Việt và 04 (bốn) bản bằng tiếng [___], có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản tiếng Việt và 02 (hai) bản tiếng [___] để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

- 16.3. Kèm theo Hợp Đồng này là các giấy tờ liên quan về đất như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số [] do [] cấp ngày [.../.../....].
- 16.4. 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.
- 16.5. 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.

ĐỂ LÀM BẰNG, Đại diện có thẩm quyền của Bên A và Bên B đã ký tên và đóng dấu dưới đây để cùng thực hiện Hợp Đồng.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B