|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc****----------o0o-----------****HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT** **CÓ CƠ SỞ HẠ TẦNG****SỐ: ... ... /HĐTLĐ-..../202…**

|  |  |
| --- | --- |
| **LÔ ĐẤT** | **: .........................** |
| **ĐỊA ĐIỂM**  | **: KCN/CCN....., xã................, huyện..................tỉnh.........., Việt Nam.** |

**GIỮA** **CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN****VÀ** **CÔNG TY ..................**………. - 2022 |

Mục lục:

[**ĐIỀU 1**: **ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI** 3](#_Toc101344110)

[**ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG** 4](#_Toc101344111)

[**ĐIỀU 3: TIỀN THUÊ VÀ THANH TOÁN** 5](#_Toc101344112)

[**ĐIỀU 4: BÀN GIAO LÔ ĐẤT** 6](#_Toc101344113)

[**ĐIỀU 5: PHÍ SỬ DỤNG CƠ SỞ HẠ TẦNG** 7](#_Toc101344114)

[**ĐIỀU 6: TRỄ HẠN THANH TOÁN** 8](#_Toc101344115)

[**ĐIỀU 7:XÂY DỰNG VÀ SỬA CHỮA**  8](#_Toc101344116)

[**ĐIỀU 8. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG** 10](#_Toc101344117)

[**ĐIỀU 9: TRÁCH NHIỆM VỚI BÊN THỨ BA** 11](#_Toc101344118)

[**ĐIỀU 10: TRÁCH NHIỆM CỦA *BÊN A*** 11](#_Toc101344119)

[**ĐIỀU 11:TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B** 12](#_Toc101344120)

[**ĐIỀU 12: VI PHẠM HỢP ĐỒNG VÀ BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI** 13](#_Toc101344121)

[**ĐIỀU13: BẤT KHẢ KHÁNG** 14](#_Toc101344122)

[**ĐIỀU 14: BẢO MẬT THÔNG TIN** 15](#_Toc101344123)

[**ĐIỀU 15**: **CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG** 15](#_Toc101344124)

[**ĐIỀU 16: CHUYỂN GIAO HỢP ĐỒNG** 17](#_Toc101344125)

[**ĐIỀU 17: LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP** 18](#_Toc101344126)

[**ĐIỀU 18: THÔNG BÁO** 19](#_Toc101344127)

[**ĐIỀU 19: ĐIỀU KHOẢN CHUNG** 19](#_Toc101344128)

* *Căn cứ các quy định pháp luật hiện hành của Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;*
* *Căn cứ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh và Đăng Ký Thuế Công ty [Chủ đầu tư];*
* *Căn cứ [Quyết định thành lập cụm công nghiệp …./Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án …/ Quyết định thành lập Khu công nghiệp …];*
* *Căn cứ Điều lệ Khu công nghiệp/Quy chế cung cấp, quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích trong Cụm công nghiệp……… ;*
* *Căn cứ Thỏa thuận nguyên tắc về thuê lại đất có cơ sở hạ tầng …,*

Hợp đồng thuê lại đất (“Hợp đồng”) này được lập và có hiệu lực vào ngày …. tháng … năm 20…, tại văn [Chủ đầu tư], và giữa các bên:

**BÊN CHO THUÊ:[Thông tin của Công ty là Chủ đầu tư]**

**CÔNG TY …**

* Địa chỉ trụ sở chính:
* Đại diện: Chức vụ:
* Điện thoại: ...................................... Fax: ...........................................
* Tài khoản số: …………………(VND) Tại: Ngân hàng ………………… - Chi nhánh ………………….
* Mã số thuế:

(Sau đây gọi tắt là “**Bên A**”)

*Và*

**BÊN THUÊ: [Thông tin của Công ty là Khách hàng]**

**CÔNG TY …**

* Địa chỉ trụ sở chính:
* Đại diện: Chức vụ:
* Điện thoại: ...................................... Fax: ...........................................
* Tài khoản số: …………………(VND) Tại: Ngân hàng ………………… - Chi nhánh ………………….
* Mã số thuế:

(Sau đây gọi tắt là “**Bên B**”)

Xét vì:

1. *Bên A* là chủ đầu tư xây dựng và quản lý hạ tầng Khu công nghiệp/ Cụm công nghiệp ... được … cấp …[loại giấy tờ pháp lý] ngày …/…/…có chức năng cho thuê lại đất để xây dựng Dự án đầu tư;
2. *Bên B* với tư cách là nhà đầu tư có nhu cầu thuê lại đất để thực hiện dự án tại Khu công nghiệp/ Cụm công nghiệp ... theo Giấy Chứng Nhận Đầu Tư (nếu có) số:……….. chứng nhận lần đầu ngày ………., chứng nhận thay đổi lần …ngày ……. do Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp tỉnh …… cấp;

**Do vậy, nay,** Các Bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này (sau đây gọi là “Hợp đồng”) với các điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:

# **ĐIỀU 1**: **ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI**

Trừ khi ngữ cảnh của Hợp đồng có yêu cầu hoặc dụng ý khác, tất cả các thuật ngữ và cụm từ trong Hợp đồng này được hiểu và diễn giải như sau:

* 1. **“KCN/CCN ... ”** là Khu Công Nghiệp/Cụm công nghiệp ... được thành lập theo………….. ngày …. tháng … năm … và có địa chỉ tại: huyện …, tỉnh…., Việt Nam;
	2. “**Lô đất**” là diện tích đất thuộc KCN/ CCN ... mà ***Bên A*** cho ***Bên B*** thuêlại để thực hiện dự án đầu tư của ***Bên B***, với thông tin chi tiết nêu tại Bản vẽ đính kèm của Hợp đồng này.
	3. **“Tiền thuê lại”** là số tiền ***Bên B*** phải thanh toán cho ***Bên A*** cho các chi phí liên quan đến xây dựng toàn bộ kết cấu hạ tầng và giá trị thương mại của “Lô đất”. Phần giá trị này bao gồm nhưng không giới hạn những chi phí như: Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư; chi phí san lấp hình thành cao độ hiện trạng; chi phí đo vẽ, quy hoạch, chi phí quản lý và các chi phí khác liên quan đến hạ tầng cơ sở và giá trị thương mại của Lô đất”.
	4. **“Thời hạn thuê”** là thời hạn mà ***Bên A*** cho ***Bên B*** thuê Lô đất được quy định cụ thể ở Điều 2.3 của Hợp đồng này;
	5. **“Các loại thuế, phí khác”** là các loại thuế, phí được ban hành bởi nhà nước và chính quyền địa phương đang hoặc sẽ có hiệu lực thi hành sau ngày ký kết hợp đồng này;
	6. **“Phí sử dụng cơ sở hạ tầng”** là phí ***Bên B*** phải trả cho việc sử dụng hạ tầng cơ sở do ***Bên A*** cung cấp đối với các hạng mục là cơ sở vật chất sử dụng chung phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, sinh hoạt cho các nhà đầu tư trong KCN/ CCN ... theo Hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng trong KCN/ CCN ... được ký cùng với Hợp đồng này;
	7. **“Khoản Đặt cọc”** là khoản tiền ***Bên B*** nộp trước cho ***Bên A*** theo quy định tại Thỏa thuận Nguyên tắc.
	8. **“Tiền thuê đất hàng năm”** là nghĩa vụ tài chính mà hàng năm công ty sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước (thông qua ***Bên A***) theo đơn giá được quy định bởi Ủy ban nhân dân tỉnh …………..ban hành và được xác định tương ứng với diện tích đất và vị trí đất mà ***Bên B*** thuê lại của ***Bên A***. ***Bên B*** sẽ nộp tiền thuê đất hàng năm theo thông báo của ***Bên A***. Thời hạn thanh toán không được quá 10 ngày kể từ ngày ***Bên B*** nhận được thông báo của ***Bên A*.**

# **ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG**

***Bên A*** đồng ý cho ***Bên B*** thuê lại đất (“Lô đất”) tại Khu công nghiệp ... với nội dung như sau:

* 1. Thông tin về Lô đất:
* Vị trí Lô đất: **Lô ……, KCN/ CCN ..., xã ...., huyện ......, tỉnh ....., Việt Nam (theo bản vẽ hiện trạng Lô đất đính kèm Hợp đồng này).**
* Tổng diện tích: **……..m2*(Bằng chữ: ………………. mét vuông)***.
	1. Mục đích sử dụng Lô đất:

***Bên B*** chỉ sử dụng Lô đất vào mục đích thực hiện dự án đầu tư theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/văn bản Thông báo/đăng ký đầu tư được Cơ quan có thẩm quyền cấp/chấp thuận cho ***Bên B***. Trong trường hợp ***Bên B*** muốn thay đổi mục đích dự án đầu tư trên lô đất, ***Bên B*** phải tuân thủ quy định liên quan tới lĩnh vực đầu tư trong KCN/ CCN ... và phải thông báo cho ***Bên A*** về sự thay đổi này, đồng thời làm các thủ tục thay đổi, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Thông báo đầu tư tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

* 1. Thời hạn thuê lại đất:
* Thời hạn thuê lại đất kể từ Ngày bàn giao được quy định tại khoản 4.1 Điều 4 dưới đây đến ngày ... tháng ... năm 20… (“Thời hạn thuê”).
* Hết thời hạn này, nếu Bên B có nhu cầu gia hạn Thời Hạn Thuê thì Bên B sẽ gửi đề nghị trước bằng văn bản cho Bên A ít nhất 06 *(sáu)* tháng trước ngày hết hạn Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên A cũng có nhu cầu và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thì Bên A sẽ ưu tiên cho Bên B tiếp tục thuê lại Lô Đất bằng việc ký kết phụ lục hợp đồng với những điều kiện và điều khoản được Các Bên thống nhất tại thời điểm gia hạn.

# **ĐIỀU 3: TIỀN THUÊ VÀ THANH TOÁN**

1. Trong suốt Thời hạn thuê, Tiền thuê lại được tính bằng đơn giá thuê lại đất (“Đơn giá thuê lại”) của một mét vuông nhân với diện tích thực thuê. Các Bên thống nhất về Đơn giá thuê lại, Tiền thuê lại, tiến độ thanh toán và phương thức thanh toán như sau:
	* 1. Tiền thuê lại:
* Đơn giá thuê lại đất (“Đơn giá thuê lại”) trong suốt Thời hạn thuê lại là: **…………VNĐ/m2** và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (“Thuế GTGT”).
* Tiền thuê lại trước thuế :**………VNĐ/m2 x ………. m2 = ………….. VNĐ (1)**
* Thuế GTGT : **……….. VNĐ x 10% = …………… VNĐ (2)**
* Tiền thuê lại Lô đất (bao gồm thuế GTGT) là : **(1) + (2) = ………….VNĐ*(Bằng chữ : ……………………… Việt Nam đồng).***
	+ 1. Thời hạn thanh toán:
* Đặt cọc: Tại thời điểm ký Hợp đồng này, ***Bên B*** đã đặt cọc cho ***Bên A*20%** tổng giá trị Hợp đồng thuê lại đất và thuế VAT tương ứng là **…………VNĐ** *(Bằng chữ : …………..Việt Nam đồng)*theo Thỏa thuận nguyên tắc số … giữa hai Bên (“Khoản Đặt cọc”). Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, toàn bộ số tiền đặt cọc nêu trên Các Bên đồng ý chuyển thành khoản thanh toán Đợt 1 của Hợp Đồng này.

Kể từ thời điểm Ký Hợp đồng này, **Bên B** sẽ thanh toán cho **Bên A** thành hai đợt tiếp theo như sau:

* Đợt 2: Trong vòng năm [5] ngày kể từ ngày Bên B nhận được Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản Thông báo/đăng ký đầu tư của Bên B được chấp thuận**, Bên B** sẽ ký Hợp đồng thuê lại đất với Bên A. Trong vòng năm [5] ngày kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng thuê lại đất, Bên B sẽ thanh toán cho ***Bên A* [40]%** Tiền thuê lại Lô đất theo quy định tại khoản 3.1.1 nêu trên và thuế VAT tương ứng (của đợt 1 và đợt 2) là **……….VNĐ *(Bằng chữ : …………………..Việt Nam đồng)***.
* Đợt 3 : Trong vòng năm [5] ngày kể từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao đất, *Bên B* sẽ thanh toán cho *Bên A* [40]% Tiền thuê lại Lô đất và thuế VAT còn lại là: ………VNĐ *(Bằng chữ : ………………..Việt Nam đồng).*
1. Việc thanh toán Tiền thuê lại hay bất cứ khoản phải thanh toán nào theo Hợp đồng này được thực hiện bằng đồng Việt Nam (VNĐ)theo hình thức chuyển khoản vào tài khoản của *Bên A* được nêu tại phần đầu của Hợp đồng hoặc vào một tài khoản khác theo chỉ định bằng văn bản của *Bên A* trước khi thực hiện việc thanh toán. *Bên A* cung cấp cho *Bên B* hóa đơn Giá trị gia tăng (“GTGT”) 1 lần sau khi *Bên B* thanh toán đủ 100% giá trị Hợp đồng. Mọi chi phí chuyển tiền sẽ do *Bên B* chịu.
2. Ngoài Tiền Thuê Lại Lô Đất theo quy định tại Khoản 3.1 Điều này nêu trên, trong suốt Thời Hạn Thuê, Bên B chịu trách nhiệm thanh toán các khoản Tiền Thuê Đất Hàng Năm theo quy định tại Khoản 1.8, Điều 1 Hợp Đồng này (thông qua Bên A), thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, các khoản thuế, phí, lệ phí và bất kỳ một khoản chi phí đăng ký, lệ phí hành chính nào (nếu có) theo quy định của pháp luật phát sinh từ việc sử dụng Lô Đất của Bên B.

Bên B có trách nhiệm thanh toán Phí sử dụng cơ sở hạ tầng theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này.

# **ĐIỀU 4: BÀN GIAO LÔ ĐẤT**

1. ***Bên A*** sẽ tiến hành bàn giao cho ***Bên B*** Lô đất cùng các điểm đấu nối Cơ sở hạ tầng trong vòng ….ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này và ***Bên B*** đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này. Việc bàn giao sẽ được lập thành biên bản bàn giao có xác nhận bởi đại diện có thẩm quyền hợp pháp của Các Bên.
2. Kể từ Ngày bàn giao, ***Bên B*** phải chịu trách nhiệm về mọi rủi ro phát sinh (bao gồm nhưng không giới hạn đối với các tổn thất, phá hủy hoặc thiệt hại về sự chiếm hữu/xâm nhập của bên thứ ba) đối với Lô đất, cơ sở hạ tầng, các tiện ích lắp đặt trong Lô đất, các công trình xây dựng (nếu có) trên Lô đất.
3. Trường hợp Bên B có nhu cầu xây dựng, sửa chữa bất kỳ hạng mục công trình nào trên Lô Đất đều phải phù hợp với quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch tại KCN/ CCN……….. Đồng thời, nếu hoạt động xây dựng, sửa chữa có khả năng làm ảnh hưởng đến mục đích sử dụng, kết cấu công trình trên Lô Đất và/ hoặc cơ sở hạ tầng chung của KCN/ CCN………., Bên B có trách nhiệm thông báo và phải được sự đồng ý của Bên A cũng như tuân thủ cơ chế áp dụng theo nội dung quy định tại Khoản 7.3, Điều 7 dưới đây trước khi tiến hành các hoạt động xây dựng, sửa chữa đó.

# **ĐIỀU 5: PHÍ SỬ DỤNG CƠ SỞ HẠ TẦNG**

1. ***Bên A*** đảm bảo cho ***Bên B*** được sử dụng Cơ sở hạ tầng của KCN/ CCN... và tạo điều kiện thuận lợi cho việc sản xuất kinh doanh của ***Bên B*** tại Lô đất và trong KCN/ CCN.... ***Bên B*** sẽ có trách nhiệm thanh toán cho ***Bên A*** phí quản lý và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng, cụ thể:
* Phí quản lý **....VND/m2/năm** (chưa bao gồm VAT)và
* Phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng **....VND/m2/năm** (chưa bao gồm VAT).

Tiền phí quản lý và phí bảo trì cơ sở hạ tầng được nêu tại điều này có thể được điều chỉnh theo thông báo của ***Bên A*** và được áp dụng cho tất cả các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp/ Cụm công nghiệp .... Các Bên sẽ ký Hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng trong KCN/ CCN... để quy định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên liên quan tới việc sử dụng Cơ sở hạ tầng của KCN/ CCN cùng với việc ký kết Hợp đồng này hoặc sau khi hai bên ký biên bản bàn giao Lô đất.

1. Các phí trên có thể được điều chỉnh 3 (ba) năm một lần kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất nhưng không vượt quá 15 (mười lăm)% của số Phí sử dụng cơ sở hạ tầng mà ***Bên B*** thanh toán của kỳ thanh toán trước đó cho mỗi lần điều chỉnh. ***Bên A*** sẽ thông báo bằng văn bản cho ***Bên B*** về việc điều chỉnh Phí sử dụng cơ sở hạ tầng và mức phí mới sẽ được áp dụng kể từ ngày quy định trong thông báo của ***Bên A***.
2. Ngoài ra, ***Bên B*** phải thanh toán cho ***Bên A*** hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ các loại phí sử dụng dịch vụ tiện ích chung như: điện, nước, xử lý nước thải, điện thoại, internet,…. theo Hợp đồng cung ứng dịch vụ giữa các bên.

# **ĐIỀU 6: TRỄ HẠN THANH TOÁN**

1. Nếu ***Bên B*** không thực hiện đúng thời hạn thanh toán Tiền thuê lại theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này thì ***Bên B*** phải chịu lãi suất nợ quá hạn bằng 1,5% mỗi tháng tính trên toàn bộ số tiền chậm thanh toán như một khoản phạt do chậm thanh toán. Thời gian chậm thanh toán tối đa là 30 ngày kể từ ngày chậm thanh toán.
2. Nếu việc chậm thanh toán quá thời hạn quy định tại khoản 6.1 nêu trên, mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ***Bên A***, thì ngoài lãi suất nợ quá hạn, ***Bên A*** có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng không hoàn trả lại các khoản ***Bên B*** đã thanh toán. Kể từ thời điểm này coi như ***Bên B*** từ bỏ hết quyền lợi của mình đối với Lô đất và ***Bên A*** có quyền cho khách hàng khác thuê lại Lô đất này.

# **ĐIỀU 7:XÂY DỰNG VÀ SỬA CHỮA**

1. Trong thời hạn 06 tháng kể từ Ngày bàn giao Lô đất, ***Bên B*** phải tiến hành triển khai xây dựng nhà xưởng, các công trình phụ trợ và tiến hành các hoạt động để thực hiện dự án theo đúng tiến độ cam kết trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Giấy phép xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B. Trong trường hợp vì bất kỳ lý do gì mà ***Bên B*** không thực hiện triển khai Dự án mặc dù đã được Bên A kiểm tra, đôn đốc yêu cầu thực hiện bằng văn bản nhưng Bên B không khắc phục thì Bên A có quyền: (i) báo cáo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của Bên B; (ii) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và (iii) có quyền cho bên thứ ba bất kỳ thuê lại diện tích đã bị thu hồi nêu trên của Bên B. Trong trường hợp này, thì ***Bên B*** được coi như đã từ bỏ toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình đối với Lô đất, kể cả những khoản tiền đã thanh toán trước đó cho ***Bên A***; Đối với tài sản mà ***Bên B*** đã đầu tư tạo lập được tại Lô đất, ***Bên B*** có trách nhiệm phải di dời trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày bị thu hồi đất, hết thời hạn này thì những tài sản còn lại tại Lô đất sẽ thuộc quyền sở hữu của ***Bên A*** và ***Bên A*** không phải bồi hoàn cho ***Bên B*** bất kỳ khoản tiền nào.
2. Phù hợp với mục đích sử dụng Lô đất quy định tại khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng này, ***Bên B*** được phép xây dựng nhà xưởng với diện tích mặt bằng của nhà xưởng và các cấu trúc nổi liên quan khác không được vượt quá....% tổng diện tích Lô đất. Các hạng mục kiến trúc không được xây dựng trên hành lang an toàn.

Trong quá trình thực hiện các công việc xây dựng nhà xưởng, tường rào hoặc các công trình kiến trúc khác ***Bên B*** phải chú ý để tránh gây thiệt hại và cản trở việc sử dụng Cơ sở hạ tầng trong KCN/ CCN..., bao gồm nhưng không giới hạn bởi hệ thống đường nội bộ, khu đất khác, công trình xây dựng, vỉa hè và các phương tiện kỹ thuật truyền dẫn ở trên hoặc ở dưới mặt đất. Đặc biệt, ***Bên B*** phải dành lại một khoảng đất trống xung quanh Lô đất để trồng cây xanh, làm hành lang phòng cháy chữa cháy và lối cổng hậu theo quy định của pháp luật, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và ***Bên A***, cụ thể:

* Phía tiếp giáp với khu đất bên cạnh và phía sau phải chừa ra ....m *(.....mét).*
* Phía tiếp giáp với đường trục chính phải chừa ra ...m *(..... mét).*

Ngoài ra, mọi hoạt động trong quá trình xây dựng nhất thiết phải tuân theo “Quy định Quản lý xây dựng theo Quy hoạch tại Khu công nghiệp/Cụm công nghiệp...” và các quy định hiện hành của Nhà nước và địa phương.

1. Khi xây dựng nhà xưởng hoặc bất cứ công trình khác hoặc sửa chữa nhà xưởng ảnh hưởng đến các Cơ sở hạ tầng của KCN/ CCN... do ***Bên A*** quản lý thì ***Bên B*** phải xin phép ***Bên A*** ít nhất là ba mươi (30) ngày trước khi thực hiện và phải nộp một khoản tiền bảo đảm là ...... VNĐ. Với các hạng mục công trình bị ảnh hưởng do việc xây dựng của ***Bên B***, ***Bên B*** có nghĩa vụ phải phục hồi lại nguyên trạng như trước khi ***Bên B*** thi công. Nếu ***Bên B*** không phục hồi lại thì ***Bên A*** được quyền thuê nhân công để khôi phục lại, mọi chi phí sẽ khấu trừ vào số tiền bảo đảm mà ***Bên B*** đã nộp. ***Bên B*** sẽ được hoàn trả lại số tiền bảo đảm còn lại nếu còn và không được hưởng lãi. Trường hợp số tiền bảo đảm đã nộp không đủ bù đắp chi phí khôi phục đã nêu, ***Bên B*** có nghĩa vụ nộp thêm cho ***Bên A*** số tiền còn thiếu.

# **ĐIỀU 8. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**

1. Trong Thời hạn thuê, ***Bên B*** cam kết tuân thủ 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, chính quyền địa phương và ***Bên A***.
2. Nguồn nước thải công nghiệp và sinh hoạt phải được ***Bên B*** xử lý nội bộ tối thiểu đạt tiêu chuẩn xả vào hệ thống xử lý nước thải của KCN/ CCN... trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của KCN/ CCN....
3. ***Bên B*** phải phải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường liên quan tới khí thải, rác thải, độ ồn, bụi để không gây ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng tới các doanh nghiệp khác trong KCN/ CCN... cũng như cộng đồng dân cư trong khu vực lân cận.
4. ***Bên B*** sẽ chịu mọi trách nhiệm liên quan tới vấn đề bảo vệ môi trường nếu bị các cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm của ***Bên B***.
5. Trong trường hợp ***Bên B*** tạm dừng hoạt động kinh doanh tại Nhà xưởng hoặc trên Lô đất, ***Bên B*** phải cử người trông giữ, duy tu thường xuyên Nhà xưởng và/hoặc các tài sản hiện hữu trên Lô đất để bảo đảm rằng Nhà xưởng và các tài sản này luôn ở trong tình trạng tốt, không gây ảnh hưởng tới môi trường, an toàn lao động và các công trình xung quanh. ***Bên A*** sẽ thông báo cho ***Bên B*** thực hiện nghĩa vụ trông giữ, duy tu tài sản trong trường hợp ***Bên B*** không chủ động thực hiện nghĩa vụ này. Sau 15 ngày kể từ ngày ***Bên A*** ra văn bản thông báo lần thứ hai mà ***Bên B*** vẫn không thực hiện nghĩa vụ hoặc không có phản hồi thì ***Bên A*** có quyền ra vào Lô đất hoặc Nhà xưởng của ***Bên B*** để có thể áp dụng các biện pháp cần thiết nhằm bảo đảm các tài sản này không gây ảnh hưởng tới môi trường, an toàn lao động và các công trình xung quanh. ***Bên B*** phải chịu chi phí liên quan đến các biện pháp mà ***Bên A*** đã thực hiện. ***Bên A*** không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ mất mát, hư hỏng nào xảy ra đối với Nhà xưởng hoặc tài sản các tài sản có trên Lô đất khi ***Bên B*** tạm dừng hoạt động kinh doanh tại Nhà xưởng và/hoặc Lô đất.

# **ĐIỀU 9: TRÁCH NHIỆM VỚI BÊN THỨ BA**

***Bên B*** đồng ý bồi thường và đảm bảo cho ***Bên A*** không phải gánh chịu trách nhiệm, nghĩa vụ, thiệt hại, phạt, khiếu nại và phí tổn, kể cả chi phí luật sư hợp lý, do ***Bên A*** đã chi trả hoặc gánh chịu liên quan đến: (i) mọi thương tích đối với người hoặc thiệt hại gây ra do sự vô ý hay cố ý của ***Bên B*** (bao gồm cả nhân viên, khách của ***Bên B***); (ii) việc không thực hiện hay không tuân thủ bất kỳ điều khoản, quy định nào trong Hợp đồng này của ***Bên B***, nhân viên hoặc khách của ***Bên B***; (iii) bất kỳ công việc hay sự việc nào do ***Bên B*** hoặc nhân viên, khách của ***Bên B*** thực hiện một cách vô ý hoặc cố ý gây ảnh hưởng tới ***Bên A*** và các khách hàng khác trong KCN/ CCN...; và (iv) bất kỳ các khoản phí, tiền phạt mà ***Bên A*** phải gánh chịu do lỗi cố ý hay vô ý của ***Bên B*** (bao gồm cả nhân viên, khách của ***Bên B***).

# **ĐIỀU 10: TRÁCH NHIỆM CỦA *BÊN A***

Ngoài những nghĩa vụ, trách nhiệm cam kết trong các điều khoản của Hợp đồng này, ***Bên A*** có trách nhiệm sau đây:

1. ***Bên A*** tôn trọng quyền sở hữu về tài sản của ***Bên B*** xây dựng trên Lô đất và cam kết không can thiệp vào hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Thông báo đầu tư được chấp thuận của ***Bên B*** tiến hành trên Lô đất.
2. Đảm bảo cho ***Bên B*** được sử dụng Lô đất đủ Thời hạn thuê, diện tích và hiện trạng Lô đất theo như quy định tại Điều 2 Hợp đồng này, đảm bảo cung cấp điểm đấu nối Cơ sở hạ tầng đến vị trí gần nhất với ranh giới Lô đất.
3. Hỗ trợ với ***Bên B*** liên hệ với các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để ***Bên B*** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi ***Bên B*** thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ thanh toán Tiền thuê Lô đất và cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan theo quy định tại khoản 11.2 Điều 11 của Hợp đồng này.
4. Trong trường hợp cần thiết và nếu có yêu cầu của ***Bên B***, ***Bên A*** sẽ hỗ trợ ***Bên B*** thực hiện các thủ tục pháp lý thông thường theo quy định của pháp luật và yêu cầu của các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với những công việc cần làm sau khi ***Bên B*** được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

# **ĐIỀU 11:TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B**

Ngoài những nghĩa vụ, trách nhiệm cam kết trong các điều khoản của Hợp đồng này, ***Bên B*** có trách nhiệm sau đây:

1. Thanh toán cho ***Bên A*** Tiền thuê, Phí sử dụng cơ sở hạ tầng và thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí liên quan theo đúng quy định của pháp luật và Hợp đồng này.
2. Bên A có trách nhiệm phối hợp với Bên B tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nếu ***Bên B*** có yêu cầu, ***Bên A*** sẽ hỗ trợ cùng ***Bên B*** để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, ***Bên B*** phải có nghĩa vụ, trong thời hạn [30] ngày kể từ ngày ***Bên A*** bằng văn bản hoặc bằng email yêu cầu cung cấp đủ, kịp thời các giấy tờ, văn bản liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hoặc các hồ sơ, tài liệu khác theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp quá thời hạn này mà Bên B không cung cấp đầy đủ tài liệu, giấy tờ nêu trên thì sẽ được hiểu là Bên B tự mình thực hiện toàn bộ các thủ tục liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và ***Bên A*** chỉ có trách nhiệm cung cấp hồ sơ pháp lý cần thiết cho ***Bên B*** (nếu Bên B có yêu cầu) và Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A đến 100%giá trị Tiền thuê lại đất có cơ sở hạ tầng còn lại trong vòng 05 ngày kể từ ngày hết thời hạn cung cấp hồ sơ cho Bên A.
3. ***Bên B*** chỉ được phép tiến hành các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh tại Lô đất phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Giấy chứng nhận dăng ký doanh nghiệp/Thông báo đầu tư đã được cấp/chấp thuận và bao gồm các lần sửa đổi, bổ sung trong suốt thời hạn thuê đất quy định tại Hợp đồng này.
4. ***Bên B*** cam kết sử dụng Lô đất đúng mục đích theo quy định tại khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng này, không hủy hoại giá trị Lô đất hoặc để bất cứ bên thứ ba nào hủy hoại Lô đất trong suốt Thời hạn thuê. Việc xây dựng các công trình trên khu đất thuê lại phải phù hợp với Chứng chỉ quy hoạch của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết KCN/ CCN..., Giấy phép của cơ quan có thẩm quyền hoặc các quy định, tiêu chuẩn khác của pháp luật.
5. ***Bên B*** không được quyền cho thuê lại một phần hay toàn bộ Lô đất. Ngoài ra, ***Bên B*** không được phép chuyển nhượng Hợp đồng này khi chưa được sự đồng ý của ***Bên A***.

# **ĐIỀU 12: VI PHẠM HỢP ĐỒNG VÀ BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI**

1. Ngoài trường hợp trễ hạn thanh toán theo Điều 6 của Hợp đồng này,***Bên B*** bị coi là vi phạm Hợp đồng trong các trường hợp sau đây:
	* 1. Không thực hiện dự án đúng tiến độ như quy định tại khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng này và bị cơ quan có thẩm quyền cấp phép thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Thu hồi đất vi phạm hoặc không có bất kỳ hoạt động sản xuất/kinh doanh nào tại Lô đất trong thời hạn 12 tháng liên tiếp.
		2. ***Bên B*** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ hoặc chậm thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào quy định trong Hợp đồng này và không khắc phục vi phạm trong vòng năm (05) ngày (không kể các ngày Chủ Nhật và ngày Tết, Lễ) kể từ khi nhận được văn bản thông báo về vi phạm đó thì Bên B sẽ phải chịu mức phạt theo quy định tại tại Điều 12.3 Hợp đồng này. Ngoài ra, ***Bên*** A có quyền (không có nghĩa vụ) tự mình hoặc thuê đơn vị thứ 3 khắc phục vi phạm nêu trên. Theo đó, toàn bộ chi phí khắc phục vi phạm (nếu có) sẽ được ***Bên B*** thanh toán trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày nhận được các chứng từ chứng minh chi phí khắc phục vi phạm từ ***Bên A*** hoặc bất kỳ bên thứ ba nào thực hiện trực tiếp việc khắc phục vi phạm nêu trên. Để làm rõ, trong bất kỳ trường hợp nào, ***Bên B*** mặc dù đã áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết mà vẫn không thể khắc phục được thiệt hại trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày hoặc một thời hạn được ***Bên A*** yêu cầu hoặc được hai bên thống nhất thì ***Bên A*** có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.
		3. ***Bên B*** bị các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kiểm tra và phát hiện các hành vi vi phạm các quy định, hướng dẫn của Pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh, điều kiện kinh doanh của ***Bên B*** tại Lô đất và/hoặc liên quan tới vấn đề bảo vệ môi trườngvà bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Giấy phép hoạt động, kinh doanh do các hành vi này gây nên.
		4. Các vi phạm khác theo cam kết của Hợp đồng này và qui định của Pháp luật.
2. Nếu ***Bên B*** không khắc phục vi phạm trong thời gian quy định tại điểm 12.1.2 khoản 12.1 của Hợp đồng này, hoặc vi phạm không thể khắc phục được, hoặc vi phạm đó vẫn tái diễn, ***Bên A*** có quyền:
	* 1. Buộc ***Bên B*** khắc phục vi phạm hoặc tự khắc phục vi phạm bằng chi phí và phí tổn của ***Bên B***; và/hoặc
		2. Áp dụng các biện pháp cần thiết để ***Bên B*** và người lao động của ***Bên B*** không được phép sử dụng Cơ sở hạ tầng trong KCN/ CCN...; và/hoặc
		3. Chấm dứt Hợp đồng này; và/hoặc
		4. Khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 17.2 Điều 17 của Hợp đồng này để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.
3. Phạt vi phạm Hợp đồng: ***Bên B*** phải chịu phạt số tiền tương đương 0,5% Tiền thuê theo quy định tại khoản 3.1.1, Điều 3 của Hợp đồng này đối với một (01) hành vi vi phạm và không quá 8% Tiền thuê đối với các vi phạm trong cùng một thời điểm.
4. Bồi thường thiệt hại: Ngoài phạt vi phạm theo quy định tại khoản 12.3 nêu trên, ***Bên B*** phải chịu bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh do hành vi vi phạm của mình gây ra, bao gồm cả các chi phí giám định, thuê luật sư.

# **ĐIỀU13: BẤT KHẢ KHÁNG**

1. Việc một trong hai bên không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ hay chậm thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này sẽ không được coi là vi phạm các nghĩa vụ đó, hay là lý do để khiếu nại theo Hợp đồng này nếu việc không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ hay chậm thực hiện đó là do những hoàn cảnh nằm ngoài khả năng kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng, chỉ bao gồm và giới hạn bởi các sự kiện: lũ lụt, hỏa hoạn, động đất, chiến tranh (“Sự kiện bất khả kháng”).
2. Bên thực thi nghĩa vụ mà bị ảnh hưởng bởi Sự kiện bất khả kháng (gọi là “Bên Chịu ảnh hưởng”) có nghĩa vụ phải:
3. Áp dụng mọi biện pháp cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng.
4. Thông báo ngay lập tức (hoặc trong trường hợp không thể thông báo ngay lập tức thì chậm nhất trong vòng 72 giờ) phải thông báo cho bên kia về Sự kiện bất khả kháng và nêu rõ các biện pháp đã áp dụng để hạn chế tối đa ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng.
5. Việc không nghiêm túc tuân thủ những yêu cầu nói trên của Bên Chịu Ảnh Hưởng sẽ bị coi như vi phạm Hợp đồng này và không được miễn trách nhiệm theo quy định tại khoản 13.1 nêu trên.
6. Khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng, thời hạn để thực hiện nghĩa vụ bị chậm trễ do bị ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng sẽ được kéo dài tương ứng với thời gian tồn tại của Sự kiện bất khả kháng mà Bên chịu ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng này. Nếu sau ba (03) tháng liên tiếp, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng mà Bên chịu ảnh hưởng không thể tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình thì một trong các bên có quyền chấm dứt và tiến hành thanh lý Hợp đồng này.

# **ĐIỀU 14: BẢO MẬT THÔNG TIN**

* 1. Hai bên cam kết không tiết lộ các điều khoản của Hợp đồng này hay bất kỳ thông tin, tài liệu do hai bên trao đổi giữa các bên trong quá trình thực hiện Hợp đồng (“Thông tin Mật”) cho bên thứ ba, trừ khi có yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
	2. Mỗi bên sẽ giới hạn những người được tiếp cận với Thông tin Mật trong số các giám đốc, cán bộ quản lí, nhân viên, cố vấn và luật sư có liên quan trực tiếp và cần phải biết Thông tin Mật liên quan tới mục đích của Hợp đồng này. Ngoài ra, các Bên sẽ thông báo cho mỗi người trong số những người này rằng Thông tin Mật là bí mật và là tài sản riêng của Bên kia, được tiếp nhận một cách bí mật, và những người được phép tiếp cận tới Thông tin Mật phải cam kết bảo mật thông tin theo quy định của Hợp đồng này.

# **ĐIỀU 15**: **CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

1. Hợp đồng này sẽ chấm dứt khi xảy ra một trong các sự kiện sau đây:
2. Hết Thời hạn thuê theo quy định tại khoản 2.3 Điều 2của Hợp đồng này và ***Bên B*** không có nhu cầu gia hạn thời gian thuê lại hoặc ***Bên B*** có có nhu cầu gia hạn thời gian thuê lại nhưng ***Bên A*** không được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục thực hiện Dự án đầu tư và quản lý hạ tầng KCN/ CCN...; hoặc
3. Theo văn bản thoả thuận giữa các Bên.
4. Xảy ra Sự kiện bất khả kháng như quy định tại khoản 13.3 Điều 13 nêu trên.
5. ***Bên B*** vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong Hợp đồng này và không khắc phục, sửa chữa trong thời hạn quy định tại điểm 12.1.2 khoản 12.1 Điều 12 hoặc không khắc phục sửa chữa được dẫn đến chấm dứt Hợp đồng.
6. ***Bên A*** chấm dứt Hợp đồng do ***Bên B*** vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này.
7. ***Bên B*** chấm dứt hoạt động, giải thể trước thời hạn hoặc phá sản.
8. Khi chấm dứt Hợp đồng trong các trường hợp quy định tại điểm 15.1.1, 15.1.2 và 15.1.3 khoản 15.1 Điều 15, các bên sẽ cùng tiến hành thủ tục thanh lý Hợp đồng. Theo đó, ***Bên B*** sẽ hoàn thành bất cứ nghĩa vụ tài chính nào còn tồn đọng cho tới thời điểm chấm dứt Hợp đồng, bao gồm cả Tiền thuê, phí chưa thanh toán, và các chi phí để ***Bên A*** di dời các tài sản còn lại của ***Bên B*** tại Lô đất và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).
9. Khi chấm dứt Hợp đồng trong các trường hợp quy định tại điểm 15.1.4, 15.1.5 khoản 15.1 nêu trên hoặc ***Bên B*** đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái các quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật, ***Bên B*** có nghĩa vụ thanh toán các nghĩa vụ tài chính (bao gồm cả Tiền thuê, thuế, lệ phí, phí dịch vụ) cho toàn bộ Thời hạn thuê và chịu phạt Hợp đồng, bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng này. ***Bên A*** có quyền giữ lại và xử lý bất kỳ tài sản nào của ***Bên B*** trên Lô đất để khấu trừ một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ tài chính còn tồn đọng của ***Bên B***.
10. Trong bất kỳ trường hợp chấm dứt Hợp đồng nào trừ trường hợp như quy định tại Điều 16 dưới đây, ***Bên B*** có nghĩa vụ bàn giao lại Lô đất nguyên trạng cho ***Bên A*** và di dời toàn bộ (i) tài sản, công trình xây dựng hình thành trên đất hoặc công trình ngầm dưới lòng đất được

đầu tư, xây dựng trong quá trình thực hiện Dự án hoặc (ii) bất kỳ chất thải, chất rắn được hình thành trong quá trình sản xuất của ***Bên B*** còn tồn đọng trên bề mặt hoặc trong lòng đất ra khỏi Lô đất trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng. Quá thời hạn này, bất cứ tài sản nào còn để lại trên Lô đất sẽ không thuộc quyền sở hữu của ***Bên B*** và ***Bên A*** có toàn quyền định đoạt, xử lý với các tài sản này. Các chi phí cho việc dọn dẹp, tháo dỡ các hạng mục như mô tả tại điểm (i) và (ii) khoản này sẽ do ***Bên B*** gánh chịu.

1. Trong trường hợp ***Bên A*** có những căn cứ chắc chắn là ***Bên B*** đã chấm dứt hoạt động, giải thể trước thời hạn hoặc phá sản, Hợp đồng sẽ chấm dứt theo quy định tại điểm 15.1.6 khoản 15.1 nêu trên và ***Bên B*** không còn tồn tại để có thể thực hiện các nghĩa vụ theo quy định tại khoản 15.4, hoặc ***Bên A*** đã thông báo ba (03) lần tới địa chỉ ghi trên Hợp đồng này hoặc địa chỉ được ***Bên B*** đăng ký hoặc thông báo tới ***Bên A*** tại thời điểm gần nhất mà ***Bên B*** không cử người tới giải quyết các vấn đề liên quan tới Hợp đồng này, ***Bên A*** có quyền thu dọn tất cả toàn bộ (i) tài sản, công trình xây dựng hình thành trên đất hoặc công trình ngầm dưới lòng đất được đầu tư, xây dựng trong quá trình thực hiện Dự án hoặc (ii) bất kỳ chất thải, chất rắn được hình thành trong quá trình sản xuất của ***Bên B*** còn tồn đọng trên bề mặt hoặc trong lòng đất ra khỏi Lô đất và toàn quyền định đoạt, xử lý với các tài sản này. ***Bên B*** không có quyền khiếu nại, khiếu khiện về quyền tài sản đối với các tài sản này.

# **ĐIỀU 16: CHUYỂN GIAO HỢP ĐỒNG**

16.1. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, Bên B được thực hiện các quyền của doanh nghiệp thuê lại đất trong KCN/ CCN.... theo các quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp Bên B tiến hành tổ chức lại hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, Bên B phải thông báo trước cho Bên A về việc tổ chức lại doanh nghiệp, theo đó, Hai Bên sẽ tiến hành ký kết phụ lục hợp đồng để ghi nhận chủ thể ký kết tương ứng với thông tin Bên B đã chuyển đổi.

16.2. Trong trường hợp Bên B chuyển nhượng tài sản trên đất cho tổ chức, cá nhân khác, hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng này cho một pháp nhân mới thì sau khi Bên B đã hoàn thành các quy định về việc chuyển nhượng của Bên A:

* + 1. Các Bên sẽ tiến hành thanh lý Hợp Đồng này. Chủ đầu tư mới sẽ ký Hợp Đồng mới với Bên A trong thời hạn còn lại của Hợp Đồng. Bên B sẽ phải thanh toán cho Bên A một khoản chi phí hành chính tương đương 2% tổng giá trị chuyển nhượng (chưa bao gồm thuế GTGT) (Đơn giá này có thể được tính trên diện tích đất chuyển nhượng và/hoặc các quy định khác của Bên A tại thời điểm chuyển giao. Đơn giá này và quy định về việc chuyển nhượng có thể được điều chỉnh theo quy định của Bên A áp dụng chung tại KCN/ CCN ......). Hợp Đồng mới về cơ bản sẽ bao gồm các điều khoản và điều kiện như trong Hợp Đồng này và các điều khoản sửa đổi, bổ sung khác tùy theo thỏa thuận của Bên A và chủ đầu tư mới.
		2. Trường hợp Các Bên không thống nhất được phương án chuyển giao Hợp Đồng này theo quy định tại Khoản 16.2.1 nêu trên thì Bên B phải tiếp tục thực hiện việc thuê đất như Hợp Đồng đã ký hoặc Hợp đồng thuê lại đất này sẽ chấm dứt, Bên B được coi như từ bỏ hết quyền lợi của mình đối với Lô đất và Bên A có quyền cho khách hàng khác thuê lại Lô đất này mà không phải hoàn trả lại các khoản Bên B đã thanh toán.
	1. Trừ khi Bên B có thoả thuận khác và được Bên A đồng ý, bất kỳ việc chuyển giao, thay đổi chủ thể thuê đất theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này sẽ chỉ được thực hiện sau khi Bên B đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính với nhà nước và với Bên A theo quy định tại Hợp Đồng này.

# **ĐIỀU 17: LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

1. Luật áp dụng cho việc giải thích, thực hiện và giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này là hệ thống pháp luật Việt Nam tại thời điểm ký kết.
2. Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng này trước hết được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải giữa các bên trên tinh thần hợp tác, thiện chí. Nếu sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp mà không thể thương lượng, hòa giải được thì bất kỳ bên nào cũng có quyền đưa tranh chấp đó ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
3. Án phí liên quan đến việc giải quyết tranh chấp theo Quyết định/bản án có hiệu lực của Tòa án có thẩm quyền sẽ do bên thua kiện thanh toán.

# **ĐIỀU 18: THÔNG BÁO**

* 1. Mọi thông báo hay thông tin khác được gửi hay thực hiện theo Hợp đồng này phải được thể hiện bằng văn bản, gửi bằng thư bảo đảm hoặc qua fax cho bên liên quan theo địa chỉ nêu tại phần đầu của Hợp đồng này hoặc theo địa chỉ khác đã được bên đó thông báo bằng văn bản cho bên kia tại từng thời điểm.
	2. Khi các bên có những thay đổi thông tin về địa chỉ thông báo, phải kịp thời thông báo cho Bên kia để sửa đổi, bổ sung địa chỉ thông báo. Bên gửi Thông báo sẽ không phải chịu trách nhiệm khi bên nhận không nhận được các Thông báo do bên nhận không cập nhật địa chỉ thông báo kịp thời. Hiệu lực của Thông báo được tính kể từ thời điểm gửi đi.

# **ĐIỀU 19: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

1. Hợp đồng này được ký kết dựa trên cơ sở thống nhất ý chí của các bên. Các Bên cam kết rằng mình có đủ quyền hạn, năng lực để ký kết Hợp đồng và hoàn toàn chịu trách nhiệm về những cam kết của mình trong Hợp đồng.

Bên A cam kết quyền sử dụng đất nêu tại Điều 2, Hợp đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên B và không thuộc diện bị cấm cho thuê theo quy định của pháp luật.

Bên B cam kết đại diện ký Hợp đồng này có đủ thẩm quyền để tham gia giao kết Hợp đồng này theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của ***Bên B***. Bên B đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng Lô đất cho thuê, đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng Lô đất. Bên B đã xem xét cẩn thận và chấp thuận các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên B 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 được Bên A cung cấp.

1. Các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hoặc Phụ lục đính kèm theo Hợp đồng và Bản vẽ chi tiết lô đất là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng. Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chỉ có giá trị khi được các bên thống nhất xác lập bằng văn bản Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hoặc Phụ lục hợp đồng và có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền của hai bên.
2. Nếu bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này được Cơ quan tiến hành tố tụng hoặc các Cơ quan có thẩm quyền công bố là không hợp lệ, không thể thực thi hoặc trái với các quy định của pháp luật hiện hành thì tùy từng thời điểm, khi đó:
	* 1. Các quy định còn lại của Hợp đồng sẽ không bị ảnh hưởng do công bố không hợp lệ, không thể thực thi và các điều khoản đó sẽ tiếp tục có hiệu lực và ràng buộc các Bên; và
		2. Các Bên sẽ thảo luận, đàm phán và thay thế các điều khoản không phù hợp đó bằng các điều khoản thích hợp được thể hiện và ký kết bởi một Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hoặc Phụ lục hợp đồng.
3. Hợp đồng thuê lại đất này được lập thành 08 (tám) bản tiếng Việt, 05 (bản) tiếng Anh, mỗi bên giữ 03 bản tiếng Việt và 02 bản tiếng Anh. Các bản còn lại gửi các cơ quan có liên quan. Các bản có giá trị pháp lý như nhau. Trong trường hợp có sự khác biệt hoặc mâu thuẫn trong cách giải thích ngữ nghĩa giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng./.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN A** | **ĐẠI DIỆN BÊN B** |