

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG

Số: []/HD/QHL-[]

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QH LAND

Và

[]

Thái Bình, ngày [] tháng [] năm []



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc



Số: []/HD/QHL-[]

Thái Bình, ngày tháng ... năm 202...

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, ngày 24/11/2015 của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, ngày 17/06/2020 của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024 của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 05/08/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc Mở rộng cụm công nghiệp Hưng Nhân, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình;
- Quyết định số 2484/QĐ-UBND ngày 21/08/2020 của UBND tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Cụm Công Nghiệp Hưng Nhân (phần mở rộng) tại thị trấn Hưng Nhân và xã Tân Hòa, huyện Hưng Hà của Công ty Cổ phần Đầu tư QH Land;
- Quyết định số 727/QĐ-UBND ký ngày 19/04/2023 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Thái Bình về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư QH Land thuê đất tại Thị trấn Hưng Nhân, huyện Hưng Hà;
- Hợp đồng thuê đất số 32/ HĐ-TĐ ký ngày 22/05/2023 giữa Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Thái Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư QH Land (sau đây gọi là “Hợp đồng thuê đất số 32”);
- Quyết định số 1917/QĐ-UBND kí ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc cho công ty cổ phần đầu tư QH Land thuê đất để xây dựng kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp Hưng Nhân tại thị trấn Hưng Nhân và xã Tân Hòa, huyện Hưng Hà (giai đoạn 2)
- Hợp đồng thuê đất số 51/HĐ-TĐ kí ngày 18/10/2024 giữa Ủy ban ban nhân tỉnh Thái Bình và công ty cổ phần đầu tư QH Land(sau đây gọi là” Hợp đồng thuê đất

số 51”);

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Đầu tư QH Land do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp lần đầu ngày 24/01/2019;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của [];
- Nhu cầu và năng lực của các bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2025 tại Hưng Yên, Chúng tôi gồm có:

BÊN A : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QH LAND

Đại diện : Ông Trần Viết Thanh Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Trụ sở : Lô DVCN-2, Cụm công nghiệp Hưng Nhân, xã Long Hưng, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

Văn phòng đại diện : 79A Lê Lợi, tổ 10, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên

Điện thoại :

Mã số thuế : 1001183037

Tài khoản : 3400 122 569 555 (VND)

Tại Ngân hàng : Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Thái Bình

BÊN B : []

Đại diện : Ông [] Chức vụ : Giám đốc

Trụ sở : []

Điện thoại : []

Mã số thuế : []

Tài khoản : []

Tại ngân hàng : []

Trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện và hợp tác, hai bên thống nhất tiến hành ký Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng (sau đây gọi là “Hợp đồng”/ “Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng”) số []/HD/QHL-[] với các điều khoản và điều kiện sau đây:

PHẦN 1: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG, GIÁ THUÊ

Điều 1: Đối tượng của Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng

1.1. Bên A đồng ý cho **Bên B** thuê lại một khu đất (sau đây gọi là “Khu Đất”/“Khu đất thuê lại”) và cơ sở hạ tầng kèm theo (sau đây gọi là “Cơ sở hạ tầng”) tại Cụm Công nghiệp Hưng Nhân (phần mở rộng) tại thị trấn Hưng Nhân và xã Tân Hòa, huyện Hưng

Hà, tỉnh Thái Bình để **Bên B** sử dụng vào mục đích thực hiện dự án của **Bên B**. Thông tin của Khu đất thuê như sau:

- a. Diện tích Khu đất thuê lại : **11m2**
- b. Ký hiệu Lô đất hai bên thỏa thuận : **CNQH-11**
- c. Địa chỉ: **Lô CNQH-11**, Cụm Công Nghiệp Hưng Nhân (phần mở rộng) tại xã Long Hưng, tỉnh Hưng Yên (sau đây gọi là “CCN”/ “**Cụm công nghiệp**”).
- d. Vị trí Khu đất thuê: Được xác định theo Bản vẽ Phụ lục I đính kèm. *(Sơ đồ vị trí, diện tích thực tế căn cứ vào thực tế đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên được sử dụng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*

1.2. Bản đồ xác định vị trí và diện tích của Khu đất thuê lại là một bộ phận pháp lý không tách rời của Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng. Trường hợp quá trình thẩm định và phê duyệt của UBND tỉnh Hưng Yên, có sự điều chỉnh về tên hoặc diện tích Khu đất thuê, **Bên B** có quyền thuê theo diện tích thực tế được phê duyệt hoặc đề xuất bổ sung thuê thêm diện tích khác.

1.3. Mục đích thuê:

a. **Bên B** thuê Khu Đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng **11**. **Bên B** đảm bảo hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh của **Bên B** tại Khu Đất phù hợp với Dự án Đầu tư của **Bên B** được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phù hợp với lĩnh vực ngành nghề, tính chất của CCN hoặc các quy định khác của Pháp luật.

b. Ngành nghề sản xuất, kinh doanh của **Bên B** tại Khu Đất, vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời hạn thuê phải phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có), Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy phép kinh doanh của **Bên B** còn hiệu lực vào thời điểm đó.

c. Khi **Bên B** có nhu cầu thay đổi ngành nghề sản xuất, lĩnh vực kinh doanh trên Khu đất thuê thì **Bên B** bắt buộc phải thông báo cho **Bên A** bằng văn bản, đồng thời có sự xác nhận của **Bên A** về các ngành nghề, lĩnh vực được phép hoạt động trong CCN trước khi thực hiện sự thay đổi này.

d. **Bên B** cam kết chỉ sử dụng Khu Đất theo đúng mục đích thuê, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong Hợp đồng. **Bên B** không được sử dụng và thực hiện bất kỳ điều gì trái quy định của Pháp luật Việt Nam và trái đạo đức trong phạm vi CCN.

Điều 2: Thời hạn thuê lại Khu đất và Cơ sở hạ tầng

2.1. Thời hạn thuê lại Khu đất và Cơ sở hạ tầng được tính từ thời điểm **Bên A** bàn giao đất cho **Bên B** (theo mốc giới và diện tích tại trích lục bản đồ của Văn phòng đăng ký đất đai Hưng Yên cấp) đến hết thời hạn Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho **Bên A** thuê đất. Khi chấm dứt Hợp đồng, **Bên B** thực hiện nghĩa vụ hoàn trả lại mặt bằng cho **Bên A** theo quy định tại Hợp đồng này.

2.2. Nếu trước ngày hết thời hạn hoạt động theo cấp phép của CCN, Cơ quan nhà nước cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của CCN, thì:

a. Nếu **Bên B** có nhu cầu gia hạn thời hạn thuê lại Khu Đất và Cơ sở hạ tầng thì **Bên A** sẽ ưu tiên cho **Bên B** được quyền tiếp tục thuê, hai bên sẽ đàm phán thời gian gia hạn, giá thuê và chi phí liên quan trong thời gian gia hạn đó. Để làm rõ, quyền ưu tiên quy định tại khoản này được xác định như sau: 60 (sáu mươi) ngày trước khi hết hạn thuê lại Khu đất và cơ sở hạ tầng, **Bên B** có trách nhiệm gửi văn bản xác nhận nhu cầu gia hạn thời hạn thuê, hai Bên tiến hành đàm phán về thời gian gia hạn, giá thuê và các chi phí liên quan, chậm nhất 30 (ba mươi) ngày trước ngày hết hạn thuê lại Khu đất và cơ sở hạ tầng, hai Bên phải hoàn tất Biên bản ghi nhớ về việc thuê lại đất và cơ sở hạ tầng trong thời gian gia hạn. Nếu một trong hai mốc thời gian vừa nêu trên **Bên A** không nhận được văn bản/ biên bản ghi nhớ nêu trên thì **Bên A** được thực hiện liên hệ cho thuê với các bên thứ ba khác.

b. Việc gia hạn Hợp đồng phải đảm bảo quyền, lợi ích của các bên, theo đó hai Bên sẽ thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung, xoá bỏ bất kỳ điều khoản và điều kiện nào của Hợp đồng để đảm bảo đúng các quy định của Pháp luật tại thời điểm gia hạn. Nếu hai Bên không đạt được thỏa thuận về việc gia hạn trước khi Hợp đồng hết thời hạn thì Hợp đồng chấm dứt theo Điều 13.1.a của Hợp đồng này.

Điều 3: Giá thuê, phí và phương thức thanh toán

Giá thuê lại Khu đất (Đến hết thời hạn quy định tại điều 2) và Cơ sở hạ tầng được đầu tư phục vụ cho việc sử dụng đất công nghiệp sẽ bao gồm các khoản tiền như sau:

3.1. Tiền thuê đất hàng năm:

Tiền thuê đất hàng năm theo quy định Luật pháp Việt Nam là nghĩa vụ người thuê đất phải nộp hàng năm cho nhà nước. **Bên A** được Cơ quan nhà nước ra quyết định cho thuê đất và có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất này cho toàn bộ quy hoạch CCN. Khi đất CCN được **Bên A** ký hợp đồng cho thuê lại đất với nhà đầu tư thứ cấp, thì nhà đầu tư thứ cấp có trách nhiệm nộp tiền thuê đất hàng năm tương ứng với diện tích đất thuê lại từ **Bên A** (**Bên B** nộp cho **Bên A** để **Bên A** nộp cho Nhà Nước).

Nhà đầu tư thứ cấp được miễn tiền thuê đất 7 năm (*tính từ ngày 21/8/2020*). Hết thời gian trên (kể từ ngày 21/08/2027), nhà đầu tư thứ cấp (**Bên B**) sẽ phải trả tiền thuê lại đất tương ứng với diện tích đất thuê lại từ **Bên A** (*Theo đơn giá quy định của cơ quan thuế tại thời điểm đó*) cho Nhà nước thông qua **Bên A**. Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày **Bên A** gửi thông báo về số tiền **Bên B** phải nộp tiền thuê đất hàng năm, **Bên B** có trách nhiệm thanh toán đủ và đúng hạn cho **Bên A**. Nếu quá thời hạn mà **Bên B** không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất này hoặc việc thanh toán của **Bên B** cho **Bên A** chậm trễ dẫn đến việc chậm nộp tiền thuê đất thì các khoản phát sinh do chậm nộp này **Bên B** phải chịu.

3.2. Tiền thuê cơ sở hạ tầng và thời hạn thanh toán

a. Tiền thuê cơ sở hạ tầng :

- Đơn giá tiền thuê cơ sở hạ tầng đối với khu đất thuê đến hết thời hạn thuê (chưa bao gồm thuế GTGT: [] VND/m² (Bằng chữ: []).

- Tổng giá tiền thuê cơ sở hạ tầng: [] VND (đã bao gồm thuế GTGT 10%)
(Bằng chữ: []).

b. Thời hạn thanh toán: Tiền thuê cơ sở hạ tầng kể trên sẽ được thanh toán thành các đợt theo tiến độ như sau:

- **Đợt 1:** Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày hai Bên ký Hợp Đồng, **Bên B** thanh toán cho **Bên A** []% tổng tiền thuê cơ sở hạ tầng tương ứng với số tiền là: [] VND (Bằng chữ: []).

- **Đợt 2:** Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày **Bên A** thông báo **Bên B** cung cấp hồ sơ để thực hiện thủ tục xin cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lô đất của **Bên B** thì **Bên B** thanh toán cho **Bên A** số tiền thuê còn lại theo đơn giá nêu trên tương ứng diện tích đo đạc thực địa của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thái Bình.

Bên A có trách nhiệm hỗ trợ **Bên B** tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Khu Đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định. **Bên A** phải gửi thông báo bằng văn bản cho **Bên B** về danh mục hồ sơ cần cung cấp để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **Bên B**, trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo, **Bên B** có trách nhiệm cung cấp đầy đủ và đúng hạn các hồ sơ theo thông báo đồng thời **Bên B** phải thanh toán số tiền còn lại của Hợp Đồng cho **Bên A** nhằm hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Khu Đất. **Bên B** chịu các khoản phí, lệ phí theo quy định của Nhà Nước trong việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi **Bên A** hoàn tất các thủ tục nêu trên, **Bên A** có trách nhiệm gửi cho **Bên B** thông báo về thời gian nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Khu Đất (căn cứ trên thông báo của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền).

Trường hợp, quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày **Bên A** thông báo cho **Bên B** về việc cung cấp các hồ sơ để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **Bên B** mà **Bên B** chưa hoàn thiện hồ sơ thì **Bên B** phải tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Khu Đất của mình và chịu các chi phí phát sinh (nếu có), đồng thời phải thanh toán cho **Bên A** số tiền còn lại theo quy định của Hợp Đồng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày quá hạn.

c. Phương thức thanh toán

- Căn cứ theo thông báo của **Bên A** được nêu trong đề nghị thanh toán, từng lần thanh toán Tiền thuê cơ sở hạ tầng theo quy định tại Điều 3.2 sẽ được thực hiện chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng dưới đây (**Bên B** chịu chi phí chuyển khoản ngân hàng):

Pháp nhân thụ hưởng:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QH LAND

Số tài khoản:

3400 122 569 555 (VND)

Tên ngân hàng:

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông
thôn Việt Nam – CN Thái Bình.

- Trong trường hợp **Bên A** thay đổi tài khoản thụ hưởng, **Bên A** sẽ thông báo bằng văn bản cho **Bên B** trước ngày đến hạn thanh toán 15 (mười lăm) ngày. Trường hợp **Bên A** không thông báo/chậm trễ thông báo cho **Bên B**, **Bên B** sẽ không chịu bất kỳ thiệt hại nào phát sinh cho **Bên A**.

- **Bên A** chỉ được xem là đã nhận đủ số tiền khi khoản tiền thanh toán được ghi có thành công vào tài khoản của **Bên A**

3.3. Phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung CCN

a. **Bên A** sẽ tính Phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung CCN tương ứng với diện tích Khu đất thuê lại, phí này được dùng cho công việc cụ thể như sau: Quản lý, vận hành, duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung CCN (Dịch vụ vệ sinh môi trường công cộng, bảo vệ an ninh bên ngoài hàng rào Khu đất thuê lại của **Bên B**, tất cả các dịch vụ bảo dưỡng và sửa chữa các hạng mục cơ sở hạ tầng thuộc **Bên A** quản lý). Mức phí này áp dụng chung cho tất cả các Nhà đầu tư thứ cấp trong Cụm công nghiệp và được đăng ký hàng năm với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đơn giá phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung CCN áp dụng từ tháng 01/2025 là: **8.500 VNĐ/m²/năm** (giá chưa bao gồm thuế VAT). Mức phí này sẽ được thanh toán một lần vào đầu năm và được điều chỉnh 1 năm/lần, mức điều chỉnh không quá 15% so với đơn giá áp dụng của năm trước liền kề, **Bên A** sẽ thông báo cho **Bên B** bằng văn bản về mức phí sau điều chỉnh.

b. Thời điểm bắt đầu tính phí quản lý duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung CCN đối với **Bên B** dự kiến vào tháng ... hoặc khi **Bên A** thông báo thu phí bằng văn bản cho **Bên B** sau khi hai Bên bàn giao Lô đất. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, **Bên B** có trách nhiệm thanh toán một lần cho **Bên A** mức phí năm đầu tiên này.

c. Hàng năm, **Bên A** sẽ thông báo mức phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung CCN trước ngày 05 tháng 01. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, **Bên B** có trách nhiệm thanh toán một lần cho **Bên A** mức phí hàng năm này.

3.4. Phí đấu nối cơ sở hạ tầng và phí dịch vụ

a. Hai bên sẽ tiến hành làm việc chi tiết về các vị trí đấu nối của **Bên B** (công ra vào, điện, nước sạch, nước thải, thoát nước mưa, cấp viễn thông) với cơ sở hạ tầng của CCN để phục vụ cho Khu đất theo yêu cầu của **Bên B** phù hợp với nhu cầu triển khai dự án của **Bên B**, tuân thủ theo các quy định Pháp luật và các quy định của CCN.

b. Mọi thỏa thuận liên quan tới các hạng mục cơ sở hạ tầng bao gồm đấu nối điện, đấu nối cấp nước, đấu nối điểm xử lý nước thải, các điểm hố ga thoát nước mưa, đấu nối hạ tầng viễn thông... và các dịch vụ tiện ích khác trong CCN sẽ được các bên ký kết theo từng thỏa thuận riêng với **Bên A** hoặc bên cung cấp dịch vụ trong CCN do **Bên A** chỉ định. Chi phí đấu nối theo thông báo của **Bên A** tại thời điểm thực hiện đấu nối.

c. Đối với các chi phí sử dụng dịch vụ do **Bên A** cung cấp như: nước sạch; xử lý nước thải... **Bên B** có trách nhiệm ký Hợp đồng và thanh toán cho **Bên A** theo đơn giá và quy định áp dụng chung toàn CCN. Đơn giá này được đăng ký với Cơ quan quản lý Nhà Nước có thẩm quyền.

d. Đối với các chi phí sử dụng dịch vụ do các nhà cung cấp dịch vụ chung trong CCN cung cấp như: Điện sản xuất; xử lý rác thải sản xuất và rác thải sinh hoạt; dịch vụ viễn thông,...sẽ được **Bên B** thỏa thuận, ký hợp đồng và thanh toán trực tiếp với các nhà cung cấp.

e. Trong trường hợp Cơ quan quản lý Nhà Nước yêu cầu, **Bên A** buộc phải tăng thêm, mở rộng, thay đổi, bổ sung các dịch vụ để điều hành và quản lý CCN, khi đó các chi phí phát sinh từ việc tăng thêm, mở rộng, thay đổi, bổ sung các dịch vụ trong CCN do Cơ quan quản lý Nhà Nước yêu cầu sẽ được **Bên A** đăng ký phí dịch vụ với Cơ quan quản lý Nhà Nước và thông báo bằng văn bản cho **Bên B** tối thiểu 15 (mười lăm) ngày trước ngày áp dụng.

f. Trong trường hợp **Bên A** muốn nâng cao đẳng cấp và chất lượng của CCN, **Bên A** có thể tăng thêm, mở rộng, thay đổi trong việc cung cấp các dịch vụ để quản lý và đáp ứng tốt hơn nhu cầu của Nhà đầu tư thứ cấp, Chuyên gia, Người lao động tại CCN. Bất kỳ chi phí nào phát sinh từ việc tăng thêm, mở rộng, thay đổi các dịch vụ trong CCN sẽ được **Bên A** thông báo bằng văn bản cho **Bên B** và được sự chấp thuận của **Bên B** đối với phần phí **Bên B** có trách nhiệm chi trả.

3.5. Cam kết thanh toán

a. Nếu **Bên B** không thanh toán đúng hạn bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào trong Hợp đồng này, **Bên B** phải chịu một khoản do trả chậm với mức lãi suất là 0.05%/ ngày (*không phải không lăm phần trăm một ngày*) cho mỗi ngày chậm thanh toán. Tổng thời gian chậm trả không quá 30 (ba mươi) ngày.

b. Nếu **Bên B** chậm trả quá 30 (ba mươi) ngày mà không có sự đồng ý bằng văn bản của **Bên A**, thì **Bên A** có quyền ngừng cung cấp dịch vụ hạ tầng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp dịch vụ hạ tầng cho **Bên B** và các hình thức xử lý vi phạm phù hợp để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Nhà Nước và **Bên A** theo quy định của Pháp luật, khi đó **Bên B** không có quyền khiếu nại.

c. Nếu **Bên B** chậm trả quá 45(bốn mươi lăm) ngày tiền thuê cơ sở hạ tầng đã nêu tại Điều 3, khoản 3.2 hoặc bất kỳ khoản tiền, thuế, phí, lệ phí nào theo Hợp đồng này thì **Bên A** có quyền chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng này và thu hồi Khu đất. Khi đó, **Bên A** sẽ không phải trả lại **Bên B** bất cứ số tiền nào mà **Bên B** đã thanh toán cho **Bên A**.

PHẦN 2: BÀN GIAO ĐẤT VÀ ĐẦU NÓI CƠ SỞ HẠ TẦNG

Điều 4: Bàn giao mặt bằng

4.1. Sau khi hai Bên ký Hợp đồng và **Bên B** hoàn thành thanh toán Đợt 01 nêu tại mục b, khoản 3.2, Điều 3 Hợp đồng này cho **Bên A**, hai Bên sẽ tiến hành bàn giao thực địa. Ngày bàn giao cụ thể **Bên A** sẽ thông báo cho **Bên B** bằng văn bản.

Tại thời điểm bàn giao, hai Bên có trách nhiệm lập Biên bản bàn giao xác nhận rõ tình trạng của Khu Đất bàn giao.

4.2. Kể từ Ngày bàn giao, **Bên B** có quyền đo đạc, khảo sát địa chất công trình phục vụ cho công tác đầu tư, xây dựng Dự án của **Bên B**. Đồng thời **Bên B** chịu trách nhiệm quản lý và bảo vệ Khu Đất và tài sản trên đất đã được nhận bàn giao.

4.3. Vào ngày **Bên A** bàn giao Khu Đất nếu **Bên B** trì hoãn tiếp nhận Khu đất hoặc chậm/không đưa Khu đất vào sử dụng trong quá trình hoạt động mà không có lý do chính đáng thì coi như **Bên B** đã vi phạm Hợp đồng và **Bên A** có quyền xử lý đối với Khu Đất theo các thỏa thuận đã nêu trong Hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

Điều 5: Tiến độ xây dựng hạ tầng

Bên A cơ bản hoàn thành một số hạng mục chính của hạ tầng như sau:

-

Điều 6: Đầu nối cơ sở hạ tầng:

6.1. Điện: Hệ thống cấp điện cho các nhà đầu tư trong CCN được **Bên A/ Công ty** quản lý đầu tư lắp đặt đường dây điện trung thế tại trục đường giao thông nội bộ CCN. **Bên B** có trách nhiệm đăng ký công suất sử dụng điện, điểm đầu nối và thực hiện theo các quy định với **Bên A/ Công ty** quản lý theo thỏa thuận thống nhất riêng.

6.2. Nước sạch, nước thải, nước mưa, hố ga: Hệ thống nước thải, nước sạch, nước mưa, hố ga được xây dựng để phục vụ các nhà đầu tư trong CCN. **Bên B** có trách nhiệm thực hiện đầu nối và tuân thủ theo quy định chung của CCN bằng việc ký kết thỏa thuận đầu nối riêng với **Bên A** hoặc nhà cung cấp dịch vụ trực tiếp.

6.3. Cổng ra vào: **Bên B** được phép mở tối đa 01 cổng chính và 01 cổng phụ để ra vào nhà máy/ công trình được xây dựng tại Khu Đất, vị trí mở cổng phải được sự thống nhất của **Bên A**. Trường hợp **Bên B** có nhu cầu mở thêm cổng chính hoặc cổng phụ, **Bên B** phải xin phép và thực hiện đúng theo “Quy chế, quy chuẩn thiết kế, thi công, xây dựng & bảo vệ môi trường tại Cụm Công Nghiệp Hưng Nhân” do **Bên A** cung cấp và tuân thủ theo quy định của thỏa thuận đầu nối riêng.

6.4. Hàng rào: **Bên B** thi công xây dựng hàng rào thoáng và hàng rào kín theo đúng mẫu quy định của CCN (do **Bên A** cung cấp mẫu mã và bản vẽ) nhằm động bộ kiến trúc cảnh quan chung của toàn CCN. **Bên B** không được phép treo biển hiệu, biển quảng cáo hoặc bất kỳ vật trang trí nào lên hàng rào thoáng.

6.5. Trong suốt quá trình xây dựng và hoạt động của mình, **Bên B** có trách nhiệm không làm ảnh hưởng đến cơ sở hạ tầng chung của CCN bao gồm hệ thống thoát nước thải, hệ thống đèn, hố ga, hệ thống thoát nước mưa, v.v... Nếu hoạt động của **Bên B** gây tác động

làm hệ thống trên bị hỏng hay hoạt động không tốt, và **Bên A**/Bên thứ ba có căn cứ chứng minh điều này, **Bên B** có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và có biện pháp phục hồi lại nguyên trạng như trước khi có tác động làm hỏng.

6.6. Trong suốt quá trình hoạt động của CCN, để đảm bảo các hệ thống cơ sở hạ tầng được duy trì hoạt động ở tình trạng tốt, **Bên A** có quyền và trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng và quản lý vận hành chung CCN. **Bên B** có trách nhiệm duy trì, đảm bảo hệ thống cơ sở hạ tầng tại Khu Đất; phối hợp với **Bên A** giữ gìn cảnh quan CCN.

6.7. Trường hợp khi đi vào hoạt động sản xuất, công suất của các tiện ích **Bên B** sử dụng vượt quá công suất mà **Bên B** đã đăng ký ban đầu (tăng khối lượng nước thải, tăng sử dụng lượng nước sạch, tăng sản lượng tiêu thụ điện,...) thì **Bên B** phải gửi đề nghị với **Bên A**. Nếu **Bên A** không thể nâng công suất thì **Bên B** phải giữ nguyên công suất tiêu thụ như đã đăng ký ban đầu, trường hợp có thể tăng công suất cung cấp thì toàn bộ chi phí nhằm mục đích tăng công suất sẽ do **Bên B** chịu. Trường hợp xảy ra hỏng hóc, sự cố do tăng công suất của **Bên B** mà không do lỗi của **Bên A** thì **Bên B** hoàn toàn chịu trách nhiệm. Trường hợp xảy ra hỏng hóc, sự cố mà không do lỗi của **Bên A**, **Bên A** hoàn toàn không chịu trách nhiệm. **Bên B** tự chịu trách nhiệm đối với thiệt hại của mình, bồi thường các thiệt hại xảy ra với **Bên A** và/hoặc các Khu Đất bị ảnh hưởng và/hoặc các thiệt hại có liên quan trong CCN.

PHẦN 3: CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 7: Quyền, nghĩa vụ của Bên A

Ngoài những quy định trong điều khoản của Hợp Đồng này, **Bên A** có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- 7.1.** Yêu cầu **Bên B** thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo thoả thuận trong Hợp đồng.
- 7.2.** Yêu cầu **Bên B** sử dụng Khu Đất đúng mục đích, công năng theo Hợp đồng.
- 7.3.** **Bên A** đảm bảo cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu pháp lý đã được phê duyệt của Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền đối với CCN cho **Bên B**
- 7.4.** Yêu cầu **Bên B** phải sửa chữa phần hư hỏng, thiệt hại do lỗi của **Bên B** gây ra theo quy định tại Hợp đồng.
- 7.5.** Phối hợp, hỗ trợ **Bên B** thực hiện các thủ tục pháp lý để **Bên B** được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- 7.6.** **Bên A** có nghĩa vụ cấp Hóa đơn GTGT cho **Bên B** tương ứng các khoản tiền **Bên B** đã thanh toán để **Bên B** thực hiện các thủ tục liên quan theo đúng quy định của Pháp luật.
- 7.7.** Bàn giao cho **Bên B** đủ diện tích, đúng vị trí, toạ độ, số hiệu, tình trạng Khu Đất

nếu đã thỏa thuận trong Hợp đồng này.

7.8. Thông báo cho **Bên B** về quyền của Bên thứ ba đối với Khu Đất (nếu có).

7.9. Đảm bảo các hạng mục cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp luôn được duy tu, bảo dưỡng và trong tình trạng sử dụng tốt.

7.10. Hỗ trợ **Bên B** thực hiện các thủ tục cần thiết để được cấp điện, nước, thông tin liên lạc phục vụ sản xuất, kinh doanh. Cung cấp thêm các dịch vụ khác và sự hỗ trợ trong phạm vi có thể nếu được **Bên B** yêu cầu.

7.11. Đảm bảo cho **Bên B** thực hiện quyền sử dụng Khu Đất một cách độc lập và liên tục trong suốt Thời hạn thuê, trừ trường hợp **Bên B** vi phạm pháp luật và/hoặc các quy định của Hợp đồng này;

7.12. Có quyền yêu cầu **Bên B** thực hiện đúng các cam kết về tiến độ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư của **Bên B**, thực hiện các biện pháp để đưa Khu Đất vào sử dụng. Báo cáo các cơ quan chức năng nếu **Bên B** không đưa Khu Đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất. Trong mọi quyết định của cơ quan quản lý nhà nước do các vi phạm của **Bên B** gây ra thì **Bên A** đều không phải hoàn trả bất cứ các khoản tiền nào mà **Bên B** đã thanh toán cho **Bên A** trước đó.

7.13. Hướng dẫn và tạo điều kiện cho **Bên B** khi **Bên B** có nhu cầu hợp tác với Bên thứ ba trong quá trình sản xuất, kinh doanh tại Khu Đất đảm bảo đúng các quy định của **Bên A**, và các quy định khác của pháp luật Việt Nam.

7.14. **Bên A** không chịu trách nhiệm đối với **Bên B** (nhân viên, nhà thầu, đại lý của **Bên B** hay bất kỳ người nào được **Bên B** cho phép đi vào Khu Đất) đối với bất kỳ thiệt hại, thương vong, tổn thất hoặc bất lợi do **Bên A** trực tiếp hay gián tiếp gây ra khi đang thực hiện các quyền hay nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng và theo Pháp Luật Việt Nam, trừ khi do lỗi của **Bên A**.

7.15. **Bên A** và/hoặc đại diện của **Bên A** được quyền đi vào Khu đất, tuy nhiên **Bên A** phải thông báo bằng văn bản/email cho **Bên B** trước thời điểm vào Khu đất tối thiểu là 03 (ba) ngày, **Bên A** chỉ được vào Khu đất để kiểm tra và giám sát Khu đất, các công trình xây dựng thực hiện trên Khu đất và khi đã thông báo cho **Bên B** theo quy định tại khoản này. **Bên B** có trách nhiệm phối hợp và sắp xếp, đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động tại khu vực giám sát.

Trong trường hợp khẩn cấp liên quan đến an ninh trật tự, an toàn lao động, hỏa hoạn hoặc các sự cố khác ảnh hưởng đến người lao động trong nhà máy và các công trình lân cận thì **Bên A** có quyền vào kiểm tra, nắm bắt thông tin kịp thời báo cáo cơ quan chức năng xem xét và xử lý đúng theo quy định Pháp luật.

7.16. **Bên A** đảm bảo ký duy nhất Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng Khu Đất này với **Bên B** khi **Bên B** tuân thủ đúng các quy định trong Hợp Đồng.

7.17. **Bên A** có trách nhiệm hỗ trợ (trong phạm vi quyền hạn **Bên A** được phép theo quy định của Pháp luật) đối với **Bên B** giúp cho **Bên B** được sử dụng trọn vẹn, ổn định, liên tục

toàn bộ Khu Đất trong suốt thời hạn thuê theo Hợp đồng, với điều kiện **Bên B** tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật và quy định của CCN.

Điều 8: Quyền và nghĩa vụ của Bên B

Ngoài những quy định trong điều khoản của Hợp Đồng này, **Bên B** có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

8.1. **Bên B** có đầy đủ năng lực để ký Hợp Đồng và thực hiện tất cả các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng. **Bên B** cam kết thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các khoản phải thanh toán cho **Bên A** theo Hợp đồng này.

8.2. Được sử dụng Khu Đất để thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh và các hoạt động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật, sử dụng Khu Đất đúng mục đích đã thỏa thuận, có trách nhiệm trong việc sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra.

8.3. Được tháo dỡ và đem ra khỏi Khu Đất các tài sản, trang thiết bị của **Bên B** đã lắp đặt khi Hợp đồng chấm dứt theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

8.4. Được thế chấp, bảo lãnh tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của Pháp luật

8.5. Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, **Bên B** không được chuyển giao Hợp đồng này cho Bên thứ Ba khi không được sự chấp thuận của **Bên A**. Trong trường hợp **Bên B** muốn chuyển giao thực hiện Hợp Đồng này cho Bên thứ Ba thì **Bên B** phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật đồng thời các ngành nghề của Bên thứ Ba phải phù hợp với tính chất của CCN theo quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và không sản xuất kinh doanh các mặt hàng do Nhà nước Việt Nam cấm. Trong trường hợp, Bên thứ Ba đủ điều kiện đáp ứng các quy định của CCN, **Bên B** phải thông báo cho **Bên A** và được **Bên A** chấp thuận bằng văn bản. Bên nhận chuyển giao Hợp đồng phải tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng này.

8.6. Tôn trọng và chịu toàn bộ trách nhiệm trong trường hợp xâm phạm đến các hoạt động hợp pháp của các cá nhân, tổ chức khác trong CCN.

8.7. Không được sử dụng Cơ sở hạ tầng vào mục đích bất hợp pháp

8.8. Tuân thủ các quy định của Pháp luật liên quan đến an ninh, an toàn, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường bên trong khu đất thuê và trong CCN; quy định Luật pháp áp dụng đối với các hoạt động của **Bên B**.

8.9. Chịu các khoản phí, lệ phí theo quy định Nhà nước trong việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **Bên B**

8.10. Nộp các loại thuế và phí khác mà **Bên B** phải chịu theo Hợp Đồng này theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

8.11. Kể từ thời điểm **Bên A** bàn giao đất cho **Bên B** theo diện tích và mốc giới trên bản trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai Hưng Yên, **Bên B** có nghĩa vụ kê khai và đóng các loại thuế, phí bao gồm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí có liên quan cho Nhà Nước.

8.12. Cam kết thực hiện tiến độ sử dụng đất theo đúng quy định trong Giấy chứng nhận

Đăng ký Đầu tư đã được cấp

8.13. Bên B cam kết tự bỏ kinh phí xây dựng hệ thống xử lý nước thải nội bộ để xử lý tất cả lượng nước thải từ hoạt động sản xuất của **Bên B** đảm bảo đạt tiêu chuẩn cột B quy định bởi Bộ Tài nguyên và Môi trường trước khi xả vào hệ thống xử lý nước thải chung của CCN (được làm rõ trong thỏa thuận về xử lý nước thải). **Bên B** phải cam kết thực hiện việc xử lý nước thải cục bộ đạt giới hạn tiếp nhận trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của CCN. Việc xử lý nước thải của **Bên B** sẽ chịu sự quản lý, kiểm tra của **Bên A** và các cơ quan quản lý môi trường theo quy định của Pháp luật.

8.14. Bên B bằng chi phí của mình, có trách nhiệm đầu tư nhánh rẽ và trạm biến áp để đầu nối vào lưới điện của CCN nhằm cấp điện theo nhu cầu sử dụng của **Bên B**

8.15. Hàng quý (vào tuần cuối cùng của mỗi quý), **Bên B** có trách nhiệm gửi báo cáo cho **Bên A** về tình hình thực hiện kế hoạch bảo vệ môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường và các kết quả quan trắc về nước thải, khí thải, tình hình xử lý chất thải nguy hại của **Bên B** trong quá trình hoạt động.

8.16. Bên B không được phép đào, khoan giếng nước ngầm trong phạm vi Khu Đất cho thuê hay tại bất kỳ vị trí nào trong CCN khi chưa được sự chấp thuận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam và **Bên A**.

8.17. Bên B phải nộp cho **Bên A** các tài liệu liên quan đến dự án của **Bên B** trong Khu Đất cho thuê để hai bên thỏa thuận đầu nối hạ tầng và **Bên A** kiểm tra các yêu cầu kỹ thuật xây dựng trong CCN sau khi **Bên B** được phê duyệt thẩm định thiết kế:

- Hồ sơ đề xuất dự án đã được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định
- Quyết định phê duyệt ĐTM hoặc chấp thuận của cơ quan chức năng về môi trường
- Bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể công trình
- Bản vẽ kiến trúc của nhà máy

8.18. Bên B cam kết sử dụng đất trong phạm vi ranh giới Khu Đất thuê lại, xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và theo “Quy chế, quy chuẩn thiết kế, thi công, xây dựng & bảo vệ môi trường tại Cụm Công Nghiệp Hưng Nhân”.

8.19. Khi **Bên B** xây dựng nhà máy, **Bên B** phải gửi công văn chính thức chỉ định nhà thầu chính cho **Bên A** trước khi thực hiện; và **Bên B/ Nhà thầu chính** sẽ phải ký cam kết nộp tiền đặt cọc số tiền: 100.000.000 VND(*Bằng chữ: Một trăm triệu Việt Nam đồng*), đảm bảo vệ sinh môi trường và các cơ sở hạ tầng chung của CCN trong quá trình thi công theo quy định bằng văn bản của **Bên A** cung cấp. Cụ thể:

a. Nếu **Bên B/ Nhà thầu** thi công không phát sinh vi phạm hoặc gây thiệt hại hoặc làm liên đới đến trách nhiệm cho **Bên A** trong quá trình thi công, thì ngay sau khi công trình thi công hoàn thành, **Bên A** sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận.

b. Nếu **Bên B/ Nhà thầu** vi phạm cam kết hoặc gây tổn hại đến hệ thống cơ sở hạ tầng; gây ảnh hưởng môi trường hoặc làm liên đới đến trách nhiệm của **Bên A** thì **Bên A** sẽ thống kê thiệt hại phát sinh và thông báo cho **Bên B** và Nhà thầu, **Bên B/ Nhà thầu** phải bồi thường các thiệt hại đó. **Bên A** sẽ hoàn trả **Bên B** khoản tiền đặt cọc sau khi đã khấu trừ số

tiền bồi thường thiệt hại **Bên B**/Nhà thầu có nghĩa vụ thanh toán cho **Bên A**. Trong trường hợp số tiền đặt cọc ít hơn số tiền phải bồi thường thì **Bên B**/Nhà thầu phải thanh toán bổ sung cho **Bên A** hoặc bên thiệt hại trong vòng 30(ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo.

8.20. Bên B tự chịu rủi ro khi sử dụng Khu Đất. **Bên B** sẽ chịu trách nhiệm và bồi thường đầy đủ cho **Bên A** hoặc các bên liên quan đối với mọi thiệt hại và phí tổn phát sinh thực tế mà **Bên A** hoặc các bên liên quan phải gánh chịu do hoặc liên quan đến:

a. Tổn thất về tính mạng, thương tổn cá nhân hay thiệt hại đối với Khu Đất, các khu đất kế cận hay các khu nhà được xây dựng trên đó xảy ra bởi:

(i) Bất kỳ sự cố, phát triển hay xây dựng trên Khu Đất do **Bên B** gây ra hoặc cho phép hoặc bất kỳ nhân viên, Nhà thầu, Đại lý của **Bên B** hay bất kỳ người nào khác được **Bên B** cho phép đi vào Khu Đất gây ra; hoặc

(ii) Việc sử dụng Khu Đất hoặc các công trình được xây dựng trên đó hoặc các tiện ích công cộng trái quy định của Pháp luật và quy định của CCN bởi **Bên B** hoặc nhân viên, nhà thầu, đại lý của Bên Thuê hay bất kỳ người nào được **Bên B** cho phép sử dụng Khu Đất; hoặc

(iii) Bất kỳ hành vi, sơ sót, lỗi hoặc bất cẩn của **Bên B** hoặc của bất kỳ nhân viên, nhà thầu, đại lý của **Bên B** hay bất kỳ người nào được **Bên B** cho phép sử dụng Khu Đất, bao gồm nhưng không giới hạn ở những hành vi chung nêu trên, bất kỳ việc sử dụng sai, lãng phí hoặc lạm dụng hệ thống tiện ích hoặc lắp đặt sai các thiết bị hoặc đồ gán lắp hoặc thiết bị điện hay các thiết bị, dụng cụ khác của **Bên B**.

b. **Bên B** vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này.

Điều 9: Bất khả kháng

9.1 Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện mang tính khách quan, không thể lường trước được và nằm ngoài sự kiểm soát của các Bên, đã được các bên áp dụng mọi biện pháp cần thiết để khắc phục nhưng không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, bao gồm nhưng không giới hạn ở: thiên tai, khởi nghĩa, dịch bệnh, chiến tranh, hành động phá hoại, phong quan bế cảng, quy định, quy chế, lệnh của Chính phủ hoặc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tình trạng khẩn cấp của quốc gia, khủng bố, lệnh cấm vận hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của các Bên dẫn đến việc một hoặc cả hai Bên không có khả năng tiếp tục thực hiện Hợp đồng này.

9.2 Sự kiện được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng với điều kiện:

a. Sự kiện đó là sự kiện khách quan, không thể lường trước được và hoàn toàn nằm ngoài sự kiểm soát hợp lý hoặc không do lỗi hoặc sơ suất của Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng, mặc dù bên đó đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và trong khả năng cho phép để đề phòng, khắc phục hoặc giảm bớt thiệt hại, gây ra việc chậm trễ hoặc gián đoạn, đình trệ việc thực hiện nghĩa vụ trong Hợp đồng này;

b. Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo văn bản cho bên kia, trong đó nêu chi tiết về Sự Kiện Bất Khả Kháng, các biện pháp đã tiến hành để đề phòng, khắc phục thiệt hại, các nghĩa vụ, công việc liên quan đến hậu quả của bất khả kháng, dự kiến kế hoạch khắc phục và biện pháp giải quyết.

9.3 Việc một Bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ Hợp Đồng và không phải là cơ sở để Bên kia chấm dứt Hợp đồng nếu Bên bị ảnh hưởng đã:

a. Tiến hành tất cả các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra và chứng minh không thể khắc phục được; và

b. Thông báo ngay cho Bên kia về Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng

9.4 Tùy thuộc vào tình hình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, Hai Bên có thể thỏa thuận để chấm dứt Hợp đồng.

Điều 10: Việc đầu tư xây dựng công trình

10.1 Việc xây dựng công trình phải phù hợp với mục đích đã ghi tại khoản 1.3, Điều 1 Hợp Đồng này.

10.2 Sau khi **Bên B** được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, **Bên B** có trách nhiệm cung cấp Hồ sơ cấp phép xây dựng và tiến độ thực hiện dự án để **Bên A** hỗ trợ **Bên B** trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

10.3 Thời gian khởi công, thi công

Kể từ khi được **Bên A** bàn giao đất, **Bên B** có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để khởi công xây dựng công trình

Thời gian thi công phải theo đúng tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; **Bên B** phải gửi cho **Bên A** Hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt trước khi khởi công xây dựng công trình 15 (mười lăm) ngày và tiến hành thỏa thuận với **Bên A** bằng văn bản về các điểm đấu nối hạ tầng như cấp nước sạch, thoát nước mặt, thoát nước thải, thoát nước, đấu nối giao thông...

10.4 Khi tiến hành xây dựng **Bên B** phải tuân thủ các quy định về quản lý đầu tư xây dựng, quy chế của CCN

10.5 Tiến độ sử dụng đất: **Bên B** phải đưa toàn bộ diện tích vào sử dụng, triển khai đầu tư xây dựng theo tiến độ thực hiện dự án quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Trường hợp quá 24 (hai mươi bốn) tháng so với tiến độ ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mà **Bên B** chậm hoàn thành việc đầu tư xây dựng thì **Bên A** có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và yêu cầu **Bên B** hoàn trả lại mặt bằng hiện trạng ban đầu bàn giao

và thu hồi toàn bộ diện tích đất đã cho **Bên B** thuê mà không phải chịu bất kỳ một khoản đền bù nào.

Điều 11: Bảo hiểm

11.1 Trong suốt thời hạn thuê, **Bên B** chịu trách nhiệm mua và duy trì bảo hiểm phòng chống cháy nổ cho tài sản tại Khu Đất (hoặc các quy định khác về bảo hiểm) tại một Công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng Bảo hiểm cho phạm vi đối tượng bảo hiểm.

11.2 Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản yêu cầu của **Bên A**, **Bên B** sẽ cung cấp cho **Bên A** bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào mà **Bên B** phải xác lập theo quy định của Hợp Đồng này và hóa đơn thanh toán phí bảo hiểm lần cuối theo Hợp đồng bảo hiểm.

11.3 Trong trường hợp một phần hay toàn bộ Khu Đất bị phá hủy hoặc hư hỏng bởi các rủi ro đã được bảo hiểm nhưng tiền bảo hiểm không đủ để trang trải các thiệt hại do một phần hay toàn bộ nguyên nhân từ việc vi phạm các điều khoản về bảo hiểm của Hợp đồng, **Bên B** vi phạm Hợp đồng dẫn đến các thiệt hại phát sinh sẽ phải trả cho Bên còn lại và các Bên thứ ba liên quan khoản thiếu hụt đó.

Điều 12: Thông báo

12.1. Bất kỳ thông tin, tài liệu trao đổi giữa **Bên A** và **Bên B** liên quan đến Hợp đồng này đều phải được thực hiện dưới hình thức văn bản và coi như là đã được gửi cho Bên kia theo giấy biên nhận nếu được gửi trực tiếp; hoặc theo email; hoặc theo báo nhận của máy fax nếu được gửi qua fax (với điều kiện là có giấy xác nhận của máy fax của Bên gửi đã gửi thành công và được lưu giữ); hoặc vào ngày ghi trên bì thư/ vận đơn nếu gửi bằng bưu điện/ chuyển phát nhanh (trong mỗi trường hợp trên phải ghi đúng địa chỉ để bên kia nhận được văn bản gửi đi)

Thông tin nhận văn bản của Bên A:

Công ty Cổ phần Đầu tư QH Land

VPDD: 79A Lê Lợi, tổ 10, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên

Hoặc, trụ sở : Lô DVCN-2, Cụm công nghiệp Hưng Nhân, xã Long Hưng, tỉnh Hưng Yên

Thông tin nhận văn bản của Bên B:

Công ty □

Địa chỉ: □

Bất kỳ thay đổi nào về địa chỉ của các Bên theo Hợp đồng này phải được thông báo cho Bên kia bằng văn bản trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày sự thay đổi có hiệu lực.

Điều 13: Chấm dứt hợp đồng

13.1. Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có thể chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a. Hết Thời hạn theo quy định tại **Điều 2** và **Bên B** không có nhu cầu gia hạn Thời hạn hoặc **Bên B** có nhu cầu gia hạn Thời hạn nhưng **Bên A** không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục đầu tư và quản lý CCN;
- b. Chấm dứt trước hạn theo thoả thuận thống nhất giữa **Bên A** và **Bên B**;
- c. Theo quyết định thu hồi Khu Đất có hiệu lực pháp luật của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền mà không phải do lỗi của bất kỳ bên nào; Trường hợp này, **Bên A** có nghĩa vụ hoàn trả cho **Bên B** phần Tiền thuê cơ sở hạ tầng theo giá trị bồi thường của Nhà nước tương ứng phần diện tích của **Bên B**. Hai Bên phải chấp hành quyết định đó một cách nghiêm túc và tự nguyện, không được có bất kỳ hành động gây khó khăn nào. **Bên A** sẽ là đại diện hợp pháp để giải quyết các vấn đề liên quan và thông báo cho **Bên B** biết kết quả để phối hợp thực hiện;
- d. Do xảy ra sự kiện bất khả kháng làm cho một trong hai bên không thực hiện được quyền và nghĩa vụ của mình quy định trong Hợp đồng này cho thời gian vượt quá sáu mươi (60) ngày;
- e. **Bên B** bị giải thể, phá sản hoặc bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước khi Hợp đồng này hết hạn;
- f. Các trường hợp chấm dứt theo quy định cụ thể nêu tại Hợp đồng này và/ hoặc theo quy định pháp luật **Bên B** không thực hiện hoặc vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này; đã được **Bên A** thông báo bằng văn bản về việc không thực hiện hoặc vi phạm đó **nhưng Bên B** vẫn không khắc phục trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày

13.2. Hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng trước hạn:

- a. Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng không do lỗi của **Bên B** thì **Bên B** chỉ có trách nhiệm trả cho **Bên A** Tiền thuê cơ sở hạ tầng, Phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng chung, Tiền thuê đất hàng năm, các khoản phí khác hoặc bất kỳ khoản thanh toán nào khác mà **Bên B** phải trả tương ứng với thời gian **Bên B** thuê lại đất và sử dụng kết cấu hạ tầng đến khi Hợp đồng này bị chấm dứt;
- b. Trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng do lỗi của **Bên B**, **Bên B** không được nhận lại các khoản tiền đã thanh toán cho **Bên A**, **Bên B** có nghĩa vụ thanh toán bổ sung, chịu phạt hoặc bồi thường theo các quy định cụ thể được nêu tại Hợp đồng này.

13.5. Vào ngày việc chấm dứt Hợp đồng bắt đầu có hiệu lực, **Bên B** có nghĩa vụ:

- a. Chấm dứt việc sử dụng Khu đất; và
- b. Hoàn thành việc tháo dỡ, đem ra khỏi Khu đất các tài sản, trang thiết bị của **Bên B**. Bàn giao Khu đất cho **Bên A** trong tình trạng đã được dọn dẹp và về nguyên trạng khi bàn giao ngoại trừ các những hao mòn tự nhiên thông thường và những sửa chữa đã được **Bên A** thống nhất. Các công tác thu dọn mặt bằng, vệ sinh môi trường...**Bên B** có nghĩa vụ phải thực hiện theo đúng quy định và hướng dẫn của các cơ quan chức năng tại thời điểm đó. Trường hợp **Bên B** không thực hiện thì **Bên A** có quyền tự dọn dẹp, di dời tài sản dưới bất

kỳ hình thức nào và không chịu trách nhiệm về việc mất mát, hỏng hóc (nếu có). **Bên B** chịu toàn bộ các chi phí phát sinh đối với việc dọn dẹp, di dời tài sản mà **Bên A** đã thực hiện. Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày **Bên A** dọn dẹp, di dời tài sản mà **Bên B** không nhận tài sản thì **Bên A** có toàn quyền định đoạt, bao gồm nhưng không giới hạn trong việc bán, thanh lý, vứt bỏ, phá hủy đối với tài sản dưới bất kỳ hình thức nào để đảm bảo mỹ quan, an ninh, trật tự tại CCN

Điều 14: Quy định khác

14.1. Hai Bên cam kết thực hiện đúng những điều khoản, điều kiện đã thỏa thuận trong Hợp đồng này. Mọi thỏa thuận bằng miệng đều không có giá trị pháp lý từ thời điểm ký Hợp đồng này.

14.2. Hợp đồng này sẽ thay thế các văn bản, thỏa thuận của các bên ký kết trước thời điểm Hợp đồng có hiệu lực. Các dẫn chiếu đến Hợp đồng này sẽ bao gồm các Phụ lục đính kèm, Quy chế, quy chuẩn thiết kế, thi công, xây dựng & bảo vệ môi trường tại Cụm công nghiệp có thể được sửa đổi theo từng thời điểm, **Bên A** sẽ gửi **Bên B** thông báo bằng văn bản ngay khi có các sự điều chỉnh này.

14.3. Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng này phải giải quyết trước tiên bằng hòa giải giữa các Bên với tinh thần hợp tác và thương lượng. Nếu không thể giải quyết được bằng thương lượng thì tranh chấp sẽ được giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Quyết định của Tòa án sẽ là quyết định cuối cùng, mọi án phí sẽ do Bên thua kiện chịu trách nhiệm chi trả.

14.4. Những điều chưa được quy định trong Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng sẽ được thực hiện theo các văn bản pháp lý hiện hành của Việt Nam và các văn bản pháp lý liên quan đến cụm công nghiệp nói chung và Cụm công nghiệp Hưng Nhân nói riêng.

14.5. Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 02 (hai) bản để thực hiện. Cả hai bên đã đọc nội dung, hoàn toàn am hiểu và nhìn nhận là thể hiện đúng ý định của mình.

14.6. Hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN A

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ

QH LAND

BÊN B

