

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

Tỉnh Bình Phước, ngày tháng năm

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

(Số: [mã số HĐ sẽ thống nhất cho tất cả các nội dung của cùng 1 khách hàng])

Căn cứ:

- Bộ Luật Dân sự số: 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Luật Đất đai số: 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Đầu tư số: 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số: 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất Đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 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 30/7/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai;
- Nghị Định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính Phủ quy định về quản lý Khu Công Nghiệp và khu kinh tế;
- Quyết định số: 549/QĐ-UBND ngày 23/03/2015 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số: 3063/QĐ-UBND ngày 29/11/2016 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico mở rộng, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số: 1970/QĐ-UBND ngày 18/07/2016 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thành lập Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico tại Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số: 3324/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công Nghiệp Minh Hưng - Sikico và Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico mở rộng, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số: 2133/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công Nghiệp Minh Hưng - Sikico và Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico mở rộng, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 378/QĐ- UBND ngày 09/03/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công Nghiệp Minh Hưng - Sikico và Khu Công Nghiệp Minh Hưng - Sikico mở rộng tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản;
- Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 18/05/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico thuộc

- xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản;
- Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh thu hồi đất do Chi nhánh Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Hớn Quản quản lý, đồng thời cho Công ty Cổ phần công nghiệp Minh Hưng – Sikico thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico;
 - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có mã số dự án: 1781864278, do Ban Quản Lý Khu Kinh Tế Bình Phước chứng nhận lần đầu cho Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico ngày 30/05/2016 và chứng nhận hiệu đính/hiệu chỉnh lần thứ hai ngày 05/12/2022;
 - Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3801100876 của Công ty Cổ Phần Công Nghiệp Minh Hưng - Sikico do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 01/06/2015 và qua các lần thay đổi;
 - Quyết định số 587/QĐ-BTNMT ngày 13/03/2019 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Đầu tư mở rộng cơ sở hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico từ 495,8ha lên 655ha” của Công Ty Cổ Phần Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico;
 - Quyết định số 1782/QĐ-BTNMT ngày 17/09/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt điều chỉnh nội dung Quyết định phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Đầu tư mở rộng cơ sở hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico từ 495,8ha lên 655ha”;
 - Giấy phép môi trường số 34/GPMT-BTNMT ngày 01 tháng 02 năm 2024 do Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico;
 - Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số của Công ty do cấp lần ngày [ghi thông tin đầy đủ theo hồ sơ mới nhất của Nhà Đầu Tư];
 - Các căn cứ khác liên quan đến việc cho thuê quyền sử dụng đất (nếu có)
 - Trên cơ sở nhu cầu và thỏa thuận giữa Hai Bên,
- Hai Bên chúng tôi gồm có:

I. BÊN CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN:
(Sau đây gọi tắt là “**Bên Cho Thuê**”)

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP MINH HƯNG – SIKICO**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3801100876 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 01/06/2015.
- Người đại diện theo pháp luật: **Ông HUỖNH THÀNH CHUNG**
- Chức vụ: Tổng Giám đốc

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi) theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/...../....., tại)

- Địa chỉ: Tổ 2, Khu phố Xa Cam, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, Việt Nam

- Điện thoại liên hệ: 0283.8999495
- Số Tài khoản: [...] tại Ngân Hàng [...]
- Mã số thuế: 3801100876

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

(Sau đây gọi tắt là “Bên Thuê”)

- Tên tổ chức: **[ghi đầy đủ và đúng theo GCNĐKKD]**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [] do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh [] cấp lần đầu ngày [].
- Người đại diện theo pháp luật: []
- Chức vụ: []

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi) theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/...../....., tại

- Địa chỉ liên hệ : []
- Điện thoại liên hệ: []
- Số Tài khoản (nếu có): [] mở tại Ngân hàng []
- Mã số thuế (nếu có): []

Hai Bên đồng ý thực hiện việc cho thuê, thuê quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

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

1.1. Đặc điểm cụ thể của (các) thửa đất như sau:

- 1.1.1. Diện tích Khu Đất: là **[cộng diện tích toàn bộ các Lô Đất] m²**
(Bằng chữ: [ghi rõ “phẩy”] mét vuông)
- 1.1.2. Địa chỉ: Xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước
- 1.1.3. Thửa đất số: [ghi theo thông tin GCNQSDĐ] tương ứng với (các) Lô Đất có ký hiệu như sau (theo quy hoạch tổng thể của Khu Công Nghiệp): dãy [] các lô []
- 1.1.4. Tờ bản đồ số: [GCNQSDĐ] (Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico)
- 1.1.5. Hình thức sử dụng:
 - Sử dụng riêng:m²;
 - Sử dụng chung:m²;
- 1.1.6. Mục đích sử dụng: [ghi theo thông tin GCNQSDĐ]
- 1.1.7. Thời hạn sử dụng: [ghi theo thông tin GCNQSDĐ]
- 1.1.8. Nguồn gốc sử dụng: [ghi theo thông tin GCNQSDĐ]
- 1.1.9. Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): không

1.2. Các chỉ tiêu về xây dựng của (các) thửa đất (nếu có) như sau: (theo các quyết định hiện hành được phê duyệt cho Khu Công Nghiệp):

- 1.2.1. Mật độ xây dựng: 60-70 % (tùy theo diện tích lô đất và tầng cao xây dựng, Bên Thuê thực hiện phù hợp với Hồ Sơ Pháp Lý Đầu Tư Xây Dựng, Giấy phép xây dựng (nếu có) của Bên Thuê được phê duyệt)

- 1.2.2. Số tầng cao của công trình xây dựng: không quy định, phụ thuộc vào yêu cầu sản xuất.
- 1.2.3. Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: không quy định, phụ thuộc vào yêu cầu sản xuất.
- 1.2.4. Diện tích cây xanh trong khuôn viên nhà máy: > 20% tổng diện tích
- 1.2.5. Chỉ giới xây dựng nhà máy cách tường rào tối thiểu 5m.
- 1.2.6. Tường rào phần xây kín cao tối đa 60cm, phần trên thống nhất một loại bằng song sắt, có dây leo (đối với mặt tiếp giáp các trục đường). Còn đối với các mặt tiếp giáp với các nhà máy thì tường rào được xây kín. Chiều cao tường rào: $\leq 2,5\text{m}$.

1.3. Hồ sơ pháp lý của Khu đất:

- 1.3.1. Diện Tích Khu Đất nêu tại Điều 1.1.1 Hợp Đồng được xác định căn cứ theo (các) Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất mang tên Bên Cho Thuê do UBND tỉnh Bình Phước cấp như sau:
 - Số GCN: [GCNQSDĐ]; số vào sổ cấp GCN: [GCNQSDĐ]; cấp ngày: [GCNQSDĐ]
 - Số GCN: [GCNQSDĐ]; số vào sổ cấp GCN: [GCNQSDĐ]; cấp ngày: [GCNQSDĐ]
 - Số GCN: [GCNQSDĐ]; số vào sổ cấp GCN: [GCNQSDĐ]; cấp ngày: [GCNQSDĐ]
 (Phụ lục 5: đính kèm bản sao)
 - Sơ đồ xác định vị trí Khu Đất, theo Bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước phê duyệt ngày 22/09/2023;
- 1.3.2. Trường hợp nếu có sự chênh lệch về diện tích nêu tại Điều 1.1.1 Hợp Đồng này với diện tích theo (các) Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cấp cho Bên Thuê (với cùng phương pháp đo đạc) thì Hai Bên sẽ điều chỉnh lại Tổng Tiền Thuê Lại Đất theo Đơn Giá quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này.
- 1.3.3. Vị trí Khu Đất: Theo sơ đồ, vị trí đính kèm.
- 1.3.4. Bản vẽ vị trí (các) Lô Đất, các mốc tọa độ cụ thể của (các) Lô Đất thể hiện trong biên bản bàn giao thực địa kèm theo Hợp Đồng (và được xác định trên Bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước phê duyệt ngày 22/09/2023).

1.4. Loại đất và tiêu chuẩn cơ sở hạ tầng tại Khu Công Nghiệp:

- 1.4.1. **Loại đất và tiêu chuẩn cơ sở hạ tầng Khu Đất**
 - a) Khu Đất quy định tại Hợp Đồng là đất được Nhà nước cho Bên Cho Thuê thuê đất trả tiền thuê một lần để Bên Cho Thuê đầu tư xây dựng hạ tầng Khu Công Nghiệp và cho các nhà đầu tư thuê lại để xây dựng nhà xưởng, tổ chức sản xuất kinh doanh theo quy định của pháp luật.
 - b) Bên Cho Thuê đầu tư xây dựng các hạng mục cơ sở hạ tầng Khu Công Nghiệp theo thiết kế được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đưa vào sử dụng phù hợp tiến độ đầu tư của Bên Thuê.
 - c) Để tránh nhầm lẫn, Các Bên thống nhất rằng: trong phạm vi Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê cam kết hoàn thành các hạng mục cơ sở hạ tầng có liên quan chỉ đến Khu Đất thuê của Bên Thuê mà không phải toàn bộ diện tích Khu Công Nghiệp.
- 1.4.2. **Công trình hạ tầng kỹ thuật trong Khu Công Nghiệp**
 - a) Bên Cho Thuê bảo đảm với Bên Thuê tính sử dụng liên tục và khả năng kết nối

trong Thời Hạn Thuê Lại Đất quy định tại Hợp Đồng này đối với cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong Khu Công Nghiệp phù hợp với quy hoạch và quy định của KCN như sau:

- (i) Đường nội bộ: đường giao thông trong nội bộ Khu Công Nghiệp theo thiết kế được duyệt, làm bằng bê tông nhựa nóng và nối liền với tuyến đường Minh Hưng-Đồng Nơ để kết nối với Quốc lộ 13 tạo nên hệ thống giao thông thông suốt.
 - (ii) Hệ thống điện: đầu tư xây dựng đường dây điện trung thế 22KV và hệ thống điện trong KCN theo đường giao thông của Khu Đất theo thiết kế đã được phê duyệt và cho phép Bên Thuê được đấu nối vào hệ thống điện của Bên Cho Thuê tại điểm đấu nối được Bên Cho Thuê chấp thuận, Bên Thuê tự lắp đặt trạm hạ thế nằm trong Khu Đất của Bên Thuê đưa nguồn điện vào sử dụng cho nhà xưởng của Bên Thuê.
 - (iii) Hệ thống cấp nước: đầu tư xây dựng tuyến ống nước chạy dọc theo đường giao thông của Khu Đất. Bên Cho Thuê sẽ lắp đặt và quản lý đồng hồ nước cấp ngoài hàng rào Khu Đất của Bên Thuê. Bên Thuê sẽ trực tiếp ký hợp đồng với đơn vị cung cấp nước. Bên Thuê sẽ phải chịu chi phí lắp đặt đầu nối đường ống từ tuyến ống cấp nước chung của Khu Công Nghiệp đến hàng rào của Bên Thuê và bên trong Khu Đất .
 - (iv) Hệ thống thoát nước mưa: Bên Cho Thuê xây dựng một hệ thống cống ngầm hoặc mương hở dọc theo hành lang đường giao thông của Khu Đất, đảm bảo hệ thống thoát nước thông suốt với hệ thống thoát nước chung ngoài khu vực. Bên Thuê có trách nhiệm xây dựng hệ thống thu gom trong Khu Đất và tiến hành đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Bên Cho Thuê tại điểm đấu nối được Bên Cho Thuê chấp thuận.
 - (v) Hệ thống viễn thông: đảm bảo hệ thống viễn thông được lắp đặt đến đường nội bộ bên ngoài Khu Đất. Bên Thuê phải trả tất cả chi phí có liên quan đến việc lắp đặt hệ thống viễn thông từ hệ thống viễn thông chung của Khu Công Nghiệp đến Khu Đất và bên trong Khu Đất.
 - (vi) Hệ thống thu gom và xử lý nước thải theo quy định của Khu Công Nghiệp.
- b) Nếu Bên Thuê đề nghị một công suất lớn hơn công suất của công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng của Khu Công Nghiệp đã được phê duyệt và lắp đặt sẵn, thì Bên Thuê phải thông báo và được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê trước khi thực hiện các thủ tục tiếp theo để tăng công suất sử dụng bằng nguồn kinh phí của Bên Thuê.

1.5. Tiến độ sử dụng đất:

1.5.1. Bên Thuê cam kết xây dựng công trình, nhà xưởng trên Khu Đất theo tiến độ thực hiện Dự Án Đầu Tư Của Bên Thuê ghi trong Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Thuê. Trường hợp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư không quy định hoặc quy định không rõ tiến độ sử dụng đất/tiến độ đầu tư hoặc không có Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư thì tiến độ sử dụng đất/tiến độ đầu tư của Bên Thuê sẽ là:

- a) Giai đoạn chuẩn bị dự án: 06 tháng, kể từ ngày ký Hợp Đồng này, Bên Thuê phải hoàn thành các công việc:
 - (i) Lập, thẩm định, Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, quyết định hoặc chấp

- thuận chủ trương đầu tư (nếu có);
 - (ii) Xin cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư;
 - (iii) Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật (nếu có).
 - (iv) Lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi/Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng (nếu có);
 - (v) Nhận bàn giao Khu Đất.
 - b) Giai đoạn triển khai xây dựng: 12 tháng, kể từ ngày Bên Thuê nhận bàn giao Khu Đất và không quá 18 tháng kể từ ngày Bên Thuê ký Hợp Đồng này, Bên Thuê phải hoàn thành các công việc:
 - (i) Khảo sát xây dựng; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng công trình;
 - (ii) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (nếu có) và/hoặc xin cấp giấy phép xây dựng (đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng);
 - (iii) Lựa chọn nhà thầu và thi công xây dựng công trình nhà xưởng.
 - c) Hoàn thành xây dựng công trình nhà xưởng và đưa vào vận hành sản xuất: 12 tháng kể từ ngày kết thúc giai đoạn triển khai xây dựng nhưng không quá 24 tháng kể từ ngày Bên Thuê được cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư hoặc kể từ ngày ký Hợp Đồng này hoặc kể từ ngày Bên Thuê nhận bàn giao Khu Đất theo Hợp Đồng này (tùy thuộc vào điều kiện nào đến trước), Bên Thuê phải hoàn thành các công việc sau:
 - (i) Nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng, đánh giá an toàn chịu lực, an toàn vận hành trong quá trình khai thác, sử dụng;
 - (ii) Hoàn công công trình;
 - (iii) Vận hành sản xuất.

Bên Thuê có thể chủ động thực hiện chi tiết các công việc của mỗi giai đoạn theo tiến độ này nhằm đảm bảo tiến độ sử dụng đất/tiến độ đầu tư.
- 1.5.2. Nếu Bên Thuê thay đổi kế hoạch, quy mô, tiến độ xây dựng nhà xưởng trên Khu Đất thì phải có phê duyệt của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Bên Thuê chịu tất cả các chi phí liên quan và phải thông báo cho Bên Cho Thuê được biết trước và sau khi có sự thay đổi này.

1.6. Quy định về việc xây dựng tại Khu Đất:

- 1.6.1. Bên Thuê cam kết xây dựng nhà xưởng, tường rào hoặc các công trình kiến trúc khác của Bên Thuê theo các tiêu chuẩn, chỉ tiêu xây dựng được quy định tại các Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico và các quy định pháp luật Việt Nam về xây dựng có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt hồ sơ quy hoạch, xây dựng. Việc xây dựng của Bên Thuê tại Khu Đất phải phù hợp với Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư, Hồ Sơ Pháp Lý Đầu Tư Xây Dựng, Giấy phép xây dựng (nếu có) và tuân thủ các quy định tại Hợp Đồng này; quy định về thi công xây dựng công trình nêu tại Phụ lục 1 Hợp Đồng; các nội quy, quy định, quy chế trong Khu Công Nghiệp và quy định pháp luật có liên quan.
- 1.6.2. Các Bên hiểu và thừa nhận rằng, trong trường hợp các văn bản dẫn chiếu nói trên được sửa đổi, thay thế thì Bên Thuê phải tuân thủ các tiêu chuẩn, chỉ tiêu xây dựng mới, ghi nhận trong các văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xây dựng.

ĐIỀU 2: GIÁ THUÊ ĐẤT

2.1 Giá cho thuê lại quyền sử dụng đất (Tổng Tiền Thuê Lại Đất) là: [] VND (Bằng chữ: []). Theo đó, Tổng Tiền Thuê Lại Đất được xác định như sau:

2.1.1 Tiền Thuê Lại Đất (chưa có thuế GTGT) = Diện Tích Khu Đất x Đơn Giá Thuê Lại Đất

$$= [] \text{ m}^2 \times [] \text{ VND/m}^2 = [] \text{ VND}$$

(Bằng chữ: [] Đồng)

Trong đó:

- Diện tích Khu Đất là:..... (Theo Điều 1);

- Đơn Giá Thuê Lại Đất là VND/m², (chưa bao gồm Thuế GTGT).

2.1.2 Thuế Giá Trị Gia Tăng được tính bằng 10% Tiền Thuê Lại Đất tại Điều 2.1.1 nêu trên = [] VND.

2.1.3 Tổng Tiền Thuê Lại Đất (đã bao gồm thuế GTGT) = Tiền Thuê Lại Đất (chưa có thuế GTGT) + Thuế GTGT = [] VND (Bằng chữ: [] Đồng)

2.2 Giá cho thuê quy định tại Điều 2.1 trên được xác định cho toàn bộ Thời Hạn Thuê Lại Đất (không bao gồm thời gian gia hạn) và không bao gồm: (i) các loại thuế, phí dịch vụ, các chi phí khác mà Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán theo quy định tại Phụ lục 3 đính kèm Hợp Đồng này; (ii) phí chuyển tiền và phí ngân hàng theo quy định của ngân hàng để thực hiện việc thanh toán do Bên Thuê có trách nhiệm chi trả.

2.3 Tổng Tiền Thuê Lại Đất mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này sẽ không được Bên Cho Thuê hoàn lại bất cứ khoản nào trong bất cứ trường hợp nào, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc được quy định tại các điều khoản khác trong Hợp Đồng.

2.4 Tiền Đặt Cọc, thời hạn thanh toán Tiền Đặt Cọc và phương thức xử lý Tiền Đặt Cọc được thực hiện theo Phụ lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

3.1 Phương thức thanh toán: Tiền Đặt Cọc (nếu có), Tiền Thuê Lại Đất, Phí Quản Lý, Phí Xử Lý Nước Thải và các loại phí dịch vụ khác mà Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam (VND), thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

3.2 Thời hạn thanh toán:

3.2.1. Thời hạn thanh toán Tổng Tiền Thuê Lại Đất thực hiện theo Phụ lục 2 đính kèm. Thời hạn thanh toán các khoản phí dịch vụ trong KCN và các khoản tiền khác thực hiện theo các Điều, khoản, điểm tương ứng tại Phụ lục 3 và Hợp Đồng này.

3.2.2. Bên Thuê có trách nhiệm hoàn thành bất kỳ nghĩa vụ nào đến hạn thanh toán cho Bên Cho Thuê theo các quy định tương ứng tại Hợp Đồng này mà không phụ thuộc vào thông báo, hồ sơ đề nghị thanh toán của Bên Cho Thuê, việc thông báo của Bên Cho Thuê chỉ làm cơ sở để làm rõ thêm giá trị thanh toán.

3.2.3. Nếu bất kỳ khoản tiền nào đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ, ngày lễ hoặc ngày Tết thì Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Cho Thuê vào Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn cuối cùng của đợt thanh toán đó.

3.2.4. Các Bên đồng ý rằng, các khoản thanh toán của Bên Thuê sẽ được tính theo thứ tự cho các nghĩa vụ thanh toán quá hạn, đến hạn mà Bên Thuê phải trả cho đến khi Bên Thuê hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đó theo quy định tại Hợp Đồng này.

3.3 Tài khoản tiếp nhận thanh toán

3.3.1 Thông tin tài khoản nhận Tiền Đặt Cọc, Tiền Thuê Lại Đất:

Chủ Tài Khoản: [....]

Số tài khoản: [.....] tại Ngân hàng [.....]

3.3.2 Thông tin tài khoản nhận thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải, Phí Quản Lý và các loại phí dịch vụ khác sẽ được Bên Cho Thuê thông báo cụ thể trên Thông Báo Phí Dịch vụ của từng kỳ thanh toán.

Trong trường hợp có sự thay đổi về tài khoản nhận thanh toán Tiền Đặt Cọc, Tiền Thuê Lại Đất nêu tại Điều này, Bên Cho Thuê sẽ thông báo thông tin tài khoản cho Bên Thuê bằng văn bản.

3.4 Hồ sơ đề nghị thanh toán Tổng Tiền Thuê Lại Đất:

- Giấy đề nghị thanh toán;
- Dự thảo Hóa đơn GTGT;
- Các văn bản/ hồ sơ, minh chứng về các khoản chênh lệch phát sinh (nếu có);
- Các hồ sơ khác (nếu có).

ĐIỀU 4: MỤC ĐÍCH THUÊ ĐẤT

Bên Thuê cam kết thuê Khu Đất để đầu tư xây dựng nhà xưởng và kinh doanh phù hợp với Giấy phép môi trường, quy hoạch... của Khu Công Nghiệp và đúng với mục đích, ngành nghề sản xuất kinh doanh trong phạm vi Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và/hoặc Hồ Sơ Pháp Lý Đầu Tư Xây Dựng đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, thẩm định, phê duyệt cho dự án của Bên Thuê. Bên Thuê cam kết thuê Khu Đất đảm bảo các điều kiện cho phép quy định trong Hợp Đồng và phù hợp với quy định pháp luật.

Bên Thuê dự kiến thuê Khu Đất để đầu tư xây dựng nhà xưởng sản xuất kinh doanh các ngành nghề sau:

STT	Ngành nghề dự kiến đầu tư	Lượng nước thải dự kiến (m ³ /ngày đêm)	Ghi chú khác
	1. Mã ngành :(điền thông tin ngành nghề theo Bên Thuê cung cấp)	[...] m ³ / ngày.đêm Loại nước thải: Nước thải được xử lý sơ bộ đạt tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của KCN (chi tiết tại Phụ lục 6 đính kèm)	1. Lưu lượng nước thải phù hợp với hồ sơ môi trường mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét cấp cho Bên Thuê 2. Các nội dung lưu ý khác (nếu có):.....

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

5.1. Thời Hạn Thuê Lại Đất là: thời gian sử dụng đất còn lại tính đến hết ngày 30/5/2066 được ghi trên Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Cho Thuê quy định tại Điều 1.3.1 Hợp Đồng này.

5.2 Thời Hạn Thuê Lại Đất bắt đầu từ ngày: Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất có hiệu lực đến hết ngày 30/05/2066 (sau đây gọi tắt là “**Thời Hạn Thuê Lại Đất**”).

Thời Hạn Thuê Lại Đất này được tính cả thời gian mà Bên Thuê thực tế không sử dụng đất hoặc tạm dừng sử dụng đất vì bất cứ lý do nào và bất cứ thời hạn nào.

Các Bên có thể chấm dứt trước hạn theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc gia hạn Thời Hạn Thuê Lại Đất nêu tại Điều này phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện.

5.3 Gia hạn Thời Hạn Thuê Lại Đất (gọi là “Thời Hạn Thuê Lại Đất Gia Hạn”):

Thời Hạn Thuê Lại Đất Gia Hạn có thể được thực hiện khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- 5.3.1 Thời hạn sử dụng đất của Bên Cho Thuê theo hợp đồng thuê đất Khu Công Nghiệp giữa Bên Cho Thuê và Nhà nước Việt Nam được gia hạn; và
- 5.3.2 Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam chấp nhận gia hạn thời hạn thực hiện Dự Án Đầu Tư Của Bên Thuê tại Việt Nam; và
- 5.3.3 Bên Thuê Lại Đất có văn bản đề nghị gia hạn Thời Hạn Thuê Lại Đất gửi cho Bên Cho Thuê ít nhất 12 (mười hai) tháng trước khi chấm dứt Thời Hạn Thuê Lại Đất và Các Bên đã thỏa thuận lại các điều khoản về Tiền Thuê Lại Đất, Phí Quản Lý, thời hạn gia hạn, các nghĩa vụ tài chính khác và các điều khoản cơ bản khác khi gia hạn Thời Hạn Thuê Lại Đất.
- 5.3.4 Bên Thuê phải trả Tiền Thuê Lại Đất, các loại Phí Dịch Vụ trong KCN và các nghĩa vụ tài chính khác trong suốt Thời Hạn Thuê Lại Đất (bao gồm thời gian được phép gia hạn) theo quy định tại Hợp Đồng.
- 5.3.5 Hai Bên thực hiện thủ tục gia hạn Thời Hạn Thuê Lại Đất theo quy định của pháp luật và việc gia hạn Thời Hạn Thuê Lại Đất có hiệu lực tại thời điểm ký hợp đồng gia hạn.

5.4 Giải quyết khi Hợp Đồng Thuê Lại Đất chấm dứt:

5.4.1 **Thời Hạn Thuê Lại Đất** có thể chấm dứt trước hạn trong các trường hợp:

- a) Theo thỏa thuận của Các Bên về việc chấm dứt Thời Hạn Thuê Lại Đất trước hạn (nếu có);
- b) Khu Đất bị thu hồi theo quy định của pháp luật đất đai;
- c) Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 10.1 Hợp Đồng này;
- d) Dự Án Đầu Tư Của Bên Thuê bị chấm dứt theo quy định của pháp luật đầu tư.
- e) Trong trường hợp Bất Khả Kháng theo quy định tại Hợp Đồng này.

Tiền Thuê Lại Đất trong các trường hợp quy định tại Điều 5.4.1 này sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng.

5.4.2 Khi kết thúc **Thời Hạn Thuê Lại Đất** và/hoặc khi chấm dứt **Thời Hạn Thuê Lại Đất** trước hạn (vì bất kỳ lý do nào) thì:

- a) Bên Thuê có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi Khu Đất, đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, môi trường và bàn giao lại đất đúng theo nguyên trạng khi nhận bàn giao.
- b) Kết thúc 30 ngày kể từ ngày phải bàn giao Khu Đất mà Bên Thuê không tự nguyện tháo dỡ, di dời và dọn dẹp vệ sinh Khu Đất thì Bên Cho Thuê có quyền thuê bên thứ ba thực hiện các công việc này. Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm về các mất mát, hư hỏng, giảm giá trị và các rủi ro khác khi tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi Khu Đất. Bên Thuê phải trả các chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi Khu Đất và các chi phí lưu kho bãi, dọn dẹp vệ sinh, phục hồi nguyên trạng Khu Đất, bao gồm các chi phí xử lý ô nhiễm môi trường, chất thải công nghiệp cho các tài sản này (nếu có).

5.4.3 **Thủ tục bàn giao lại Khu Đất khi chấm dứt Thời Hạn Thuê Lại Đất hoặc khi chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 10 Hợp Đồng này:**

Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác, Bên Thuê bàn giao lại Khu Đất cho Bên Cho Thuê khi chấm dứt Thời Hạn Thuê Lại Đất hoặc chấm dứt Hợp Đồng theo quy định như sau:

- a) Khi Hai Bên tiến hành thanh lý Hợp Đồng này, nếu Bên Thuê không ký Biên bản thanh lý nêu tại Hợp Đồng này, thì khi đó Bên Cho Thuê sẽ phát hành Thông Báo Thanh Lý Hợp Đồng gửi hợp lệ đến đúng địa chỉ, thông tin của Bên Thuê nêu tại Hợp Đồng này (“**Thông Báo Thanh Lý Hợp Đồng**”) và Bên Thuê được xem là luôn chấp nhận Thông Báo Thanh Lý Hợp Đồng. Thông Báo Thanh Lý Hợp Đồng này sẽ thay thế Biên Bản Thanh Lý Hợp Đồng, khi đó Hợp Đồng này mặc nhiên được thanh lý kể từ ngày Bên Cho Thuê phát hành Thông Báo Thanh Lý Hợp Đồng.
- b) Bên Thuê có trách nhiệm hoàn tất thủ tục điều chỉnh (địa điểm) Dự Án Đầu Tư Của Bên Thuê hoặc chấm dứt Dự Án Đầu Tư Của Bên Thuê theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và/hoặc chấm dứt hoạt động kinh doanh theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp tại địa chỉ Khu Đất mà Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền đã cấp cho Bên Thuê theo quy định của pháp luật.
- c) Bên Thuê bàn giao lại cho Bên Cho Thuê Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất đã cấp cho Bên Thuê theo Hợp Đồng này (nếu có). Tại đây, Bên Thuê đồng ý ủy quyền cho Bên Cho Thuê toàn quyền thực hiện thủ tục xóa đăng ký cho thuê đất theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Trong trường hợp Bên Thuê không bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều này, Bên Thuê được xem như từ bỏ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất đã được cấp cho Bên Thuê và khi đó Bên Cho Thuê được toàn quyền quyết định đối với Lô Đất và thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật để xóa đăng ký cho thuê Khu Đất nêu trên-
- d) Bên Thuê bàn giao lại Khu Đất theo quy định tại Điều 5.4.2 Hợp Đồng này.

5.5 Thời điểm bàn giao đất:

- 5.5.1 Việc giao nhận thực địa Khu Đất phải lập thành văn bản có chữ ký xác nhận của đại diện Các Bên.
- 5.5.2 Bên Cho Thuê có nghĩa vụ cắm mốc định ranh. Bên Thuê có trách nhiệm bảo vệ Khu Đất, bảo vệ ranh mốc và có quyền tiến hành khoan thăm dò địa chất, lập hồ sơ xây dựng, tập kết vật tư, thiết bị để khởi công xây dựng sau thời điểm giao nhận thực địa Khu Đất.
- 5.5.3 Sự kiện giao nhận thực địa Khu Đất là để Bên Thuê tiếp nhận, bảo quản đất, khởi công xây dựng mà không làm phát sinh toàn bộ các quyền của Bên Thuê với tư cách chủ thể sử dụng đất thuê.
- 5.5.4 Việc giao nhận Khu Đất do Bên Thuê chuyển nhượng nhà xưởng gắn liền với quyền sử dụng đất thuê, chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tại Điều 3 Phụ lục 1 Hợp Đồng này.
- 5.5.5 Trừ trường hợp có thỏa thuận khác, sau khi Bên Thuê đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cho Bên Cho Thuê các khoản đến hạn thanh toán tại Đợt được nhận bàn giao Khu Đất và các khoản tiền lãi, bồi thường thiệt hại, các khoản tiền khác (nếu có), Bên Thuê phải nhận bàn giao Khu đất trên thực địa vào trước hoặc cùng thời

điểm làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất để đảm bảo tiến độ sử dụng đất của Bên Thuê theo quy định tại Điều 1.5 Hợp Đồng này. Trong bất kỳ trường hợp nào nếu Bên Thuê có nhu cầu nhận bàn giao Khu Đất trước thời hạn so với tiến độ và điều kiện được nhận bàn giao Khu Đất được quy định tại Điều 3.2.1 thì Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê đủ **[theo thỏa thuận của Các Bên]**% Tổng Tiền Thuê Lại Đất và các khoản tiền lãi, bồi thường thiệt hại, các khoản tiền khác (nếu có).

5.5.6 Bên Cho Thuê sẽ bàn giao Khu Đất cho Bên Thuê chậm nhất là ngày thứ **[ghi theo xác nhận của Ban QLKC phù hợp với diện tích của Khu đất]** kể từ ngày Bên Thuê đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 5.5.5 Hợp Đồng này (sau đây gọi là “**Ngày Bàn Giao Khu Đất**”) và thông báo cho Bên Thuê trước [...] ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Đất (sau đây gọi là “**Thông Báo Bàn Giao Khu Đất**”).

5.5.7 Nếu Bên Thuê đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán của Đợt nhận bàn giao Khu Đất theo quy định tại Điều 5.5.5 Hợp Đồng này nhưng kết thúc Ngày Bàn Giao Khu Đất mà Bên Cho Thuê chưa bàn giao Khu Đất cho Bên Thuê thì Bên Cho Thuê bị phạt với mức phạt theo lãi suất bằng 0,05%/ngày trên số Tiền Thuê Lại Đất Bên Thuê đã thanh toán nhưng tối đa không vượt quá 8% Tổng giá trị nghĩa vụ Hợp Đồng bị vi phạm tính từ thời điểm vi phạm đến ngày Bên Cho Thuê bàn giao Khu Đất cho Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này.

Nếu quá thời hạn 03 tháng kể từ Ngày Bàn Giao Khu Đất quy định tại Điều 5.5.6 Hợp Đồng này mà Bên Cho Thuê vẫn chưa bàn giao Khu Đất cho Bên Thuê (do lỗi của Bên Cho Thuê) thì Bên Thuê được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng sau khi đã thông báo cho Bên Cho Thuê trước 30 ngày, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo quy định này, Bên Cho Thuê hoàn trả lại cho Bên Thuê Tiền Thuê Lại Đất mà Bên Thuê đã thanh toán sau khi trừ đi: tiền lãi, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và các khoản tiền khác liên quan theo Hợp Đồng này mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê, thời gian hoàn trả là trong vòng 45 ngày kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt, đồng thời Bên Thuê đã hoàn thành các nghĩa vụ quy định tại Điều 5.4.3 (a), (b), (c) Hợp Đồng này và không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào liên quan đến Hợp Đồng này.

5.5.8 Việc Bên Thuê trì hoãn nhận bàn giao Khu Đất trên thực địa vì bất kỳ lý do nào sẽ không làm Bên Thuê được hoãn thời hạn thanh toán Phí Quản Lý nêu tại Hợp Đồng này, nếu việc thông báo của Bên Cho Thuê đã gửi đến Bên Thuê tuân thủ đúng các quy định tại Hợp Đồng này, khi đó Ngày Bàn Giao Khu Đất được xác định là ngày ghi trên Thông Báo Bàn Giao Khu Đất và Bên Cho Thuê đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Khu Đất theo quy định tại Điều 5.5 Hợp Đồng này. Bên Thuê chịu trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí phát sinh (nếu có) liên quan đến Khu Đất do việc trì hoãn nhận bàn giao Khu Đất trên thực tế của Bên Thuê như chi phí vệ sinh, dọn dẹp lại mặt bằng Khu Đất... và chịu mọi rủi ro phát sinh liên quan đến Khu Đất theo quy định tại Hợp Đồng này kể từ Ngày Bàn Giao Khu Đất được xác định trên Thông Báo Bàn Giao Khu Đất.

5.6 Giấy tờ pháp lý về đất:

5.6.1 Thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Thuê:

Bên Cho Thuê phải thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng

Đất cho Bên Thuê trong thời hạn [...] ngày kể từ ngày đáp ứng đủ hai điều kiện là:
Hai Bên ký kết Hợp Đồng này và Bên Thuê đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ sau:

- a) Bên Thuê hoàn tất các khoản thanh toán bao gồm:
 - (i) Số tiền còn lại mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê cho đủ 100% Tổng Tiền Thuê Lại Đất của Khu Đất và các khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, các khoản tiền khác (nếu có);
 - (ii) Lệ phí trước bạ;
 - (iii) Các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất theo quy định pháp luật thuộc trách nhiệm của Bên Thuê.
 - (iv) Tất cả các khoản phải nộp theo Đợt này sẽ được Hai Bên xác định lại trên cơ sở các văn bản, chứng từ thanh toán của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- b) Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, cụ thể bao gồm các hồ sơ sau:
 - (i) Đơn (theo mẫu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền);
 - (ii) Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất;
 - (iii) Bản vẽ hiện trạng Lô Đất;
 - (iv) Chứng từ nộp thuế GTGT trên 100% Tổng Tiền Thuê Lại Đất của Khu Đất;
 - (v) Các tài liệu khác theo quy định của pháp luật và/hoặc theo yêu cầu/hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5.6.2 Điều kiện bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất:

- a) Bên Cho Thuê chỉ bàn giao bản gốc Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của các Lô Đất cho Bên Thuê sau khi Bên Thuê hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan đến Tiền Thuê Lại Đất, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: số tiền do điều chỉnh tăng/giảm do chênh lệch diện tích, thuế GTGT, các khoản tiền phạt, bồi thường, lãi chậm thanh toán và các khoản tiền khác (nếu có); các chi phí liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất do Bên Thuê thanh toán.
- b) Bên Thuê hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán nêu trên trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của Bên Cho Thuê và Hai Bên có trách nhiệm ký kết Phụ lục điều chỉnh diện tích (nếu có).

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

6.1 Quyền của Bên Cho Thuê:

- 6.1.1 Yêu cầu Bên Thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Dự Án Đầu Tư Của Bên Thuê và thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 6.1.2 Yêu cầu Bên Thuê thanh toán Tổng Tiền Thuê Lại Đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 6.1.3 Yêu cầu Bên Thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu Bên Thuê không chấm dứt ngay

hành vi vi phạm thì Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng, yêu cầu Bên Thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại;

- 6.1.4 Yêu cầu Bên Thuê giao lại đất khi hết Thời Hạn Thuê Lại Đất hoặc Thời Hạn Thuê Lại Đất chấm dứt theo Hợp Đồng hoặc khi Hợp Đồng này chấm dứt;
- 6.1.5 Yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Thuê gây ra theo quy định tại Hợp Đồng này;
- 6.1.6 Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp quy định tại Hợp Đồng này; hoặc khi Bên Thuê vi phạm pháp luật khác chưa được quy định trong Hợp Đồng mà Bên Thuê không thể khắc phục theo văn bản xử lý của cơ quan có thẩm quyền. Bên Cho Thuê không phải bồi thường bất kỳ khoản tiền nào cho Bên Thuê khi đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều này;
- 6.1.7 Yêu cầu Bên Thuê thanh toán các khoản phí dịch vụ và các khoản tiền khác theo Hợp Đồng này và phụ lục Hợp Đồng đúng thời hạn; yêu cầu Bên Thuê xây dựng đúng quy định về kỹ thuật, quy chuẩn, chỉ tiêu xây dựng mỹ quan đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và quy định tại Hợp Đồng này; trong trường hợp xét thấy cần thiết, Bên Cho Thuê được quyền áp dụng các biện pháp tạm dừng thi công, khắc phục khi Bên Thuê hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng hoặc nhà thầu, đối tác của Bên Thuê vi phạm các quy định về thanh toán, xây dựng nêu tại Hợp Đồng, phụ lục Hợp Đồng này và Quy chế xây dựng công trình, kết nối và sử dụng hệ thống cơ sở hạ tầng trong KCN (được giao nhận cùng thời điểm bàn giao Khu Đất); Có quyền từ chối yêu cầu của Bên Thuê về việc đấu nối hạ tầng cho Khu Đất, đăng ký thi công xây dựng trên Khu Đất hoặc phê duyệt các hồ sơ khác có liên quan nếu Bên Thuê chưa hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán hoặc khắc phục các vi phạm khác theo quy định của Hợp Đồng và phụ lục Hợp Đồng này đến thời điểm yêu cầu;
- 6.1.8 Có quyền thông báo với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và yêu cầu Bên Thuê tạm ngừng hoạt động nếu Bên Thuê vi phạm các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, trật tự, an ninh và có các hoạt động liên quan ảnh hưởng đến hoạt động chung của Khu Công Nghiệp;
- 6.1.9 Thu hồi Khu Đất và/ hoặc đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và/hoặc Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất đối với Khu Đất khi Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán Tiền Thuê Lại Đất hoặc các loại phí, tiến độ đầu tư và/ hoặc tiến độ sử dụng đất theo cam kết trong Hợp Đồng và phụ lục Hợp Đồng. Bên Cho Thuê có quyền gửi thông báo đến cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và các cơ quan hữu quan khác về việc Bên Thuê không được tiếp tục sử dụng Khu Đất làm địa điểm thực hiện Dự Án Đầu Tư Của Bên Thuê và/hoặc địa điểm hoạt động kinh doanh kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt;
- 6.1.10 Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật Việt Nam.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê:

- 6.2.1 Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

- 6.2.2 Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, quyền sử dụng đất để Bên Thuê lại thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan (gồm các văn bản hiện hành được phê duyệt cho Khu Công Nghiệp đã nêu tại phần căn cứ của Hợp Đồng này);
- 6.2.3 Tạo điều kiện cho Bên Thuê lại thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- 6.2.4 Chuyển giao đất (bản giao Khu Đất) cho Bên Thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 6.2.5 Đăng ký việc cho thuê lại quyền sử dụng đất;
- 6.2.6 Kiểm tra, nhắc nhở Bên Thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
- 6.2.7 Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- 6.2.8 Thông báo cho Bên Thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê (nếu có);
- 6.2.9 Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra theo quy định tại Hợp Đồng này;
- 6.2.10 Đầu tư, xây dựng đường giao thông, hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện nguồn, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải và hệ thống cấp nước sạch hoàn chỉnh trong Khu Công Nghiệp kết nối với Khu Đất của Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này. Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với hệ thống kết nối riêng và hạ tầng nội bộ do Bên Thuê tự đầu tư trong Khu Đất của Bên Thuê để Bên Thuê thực hiện Dự Án Đầu Tư Của Bên Thuê và/hoặc thực hiện các hoạt động kinh doanh theo phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 6.2.11 Hỗ trợ Bên Thuê khi Bên Thuê thực hiện các thủ tục đăng ký cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp trong phạm vi khả năng của Bên Cho Thuê. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý rằng nghĩa vụ thực hiện các thủ tục nêu trên thuộc về Bên Thuê theo quy định pháp luật, Bên Cho Thuê chỉ đóng vai trò hướng dẫn, hỗ trợ Bên Thuê trong quá trình thực hiện;
- 6.2.12 Hỗ trợ Bên Thuê khi Bên Thuê ký hợp đồng cấp điện, cấp nước với đơn vị cung cấp dịch vụ điện, nước trong Khu Công Nghiệp;
- 6.2.13 Có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải cho Khu Công Nghiệp theo quy định của pháp luật và theo quy định của Hợp Đồng này;
- 6.2.14 Có trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng, đảm bảo an ninh trật tự tại Khu Công Nghiệp trên cơ sở thu Các Loại Phí Dịch Vụ Trong Khu Công Nghiệp nêu tại Phụ lục 3 Hợp Đồng này trong suốt Thời Hạn Thuê Lại Đất;
- 6.2.15 Bên Cho Thuê đảm bảo quyền sử dụng Khu Đất ổn định cho Bên Thuê khi Bên Thuê đã tuân thủ đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này và các quy định của Khu Công Nghiệp, trừ trường hợp Khu Đất bị thu hồi theo quy định của pháp luật;
- 6.2.16 Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

7.1 Quyền của Bên Thuê

- 7.1.1 Yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất cho thuê;
- 7.1.2 Yêu cầu Bên Cho Thuê chuyển giao đất (bàn giao Khu Đất) đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 7.1.3 Được sử dụng đất thuê theo Thời Hạn Thuê Lại Đất và/hoặc Thời Hạn Thuê Lại Đất Gia Hạn (nếu có) trong Hợp Đồng;
- 7.1.4 Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê;
- 7.1.5 Yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra theo quy định tại Hợp Đồng này;
- 7.1.6 Được Nhà nước cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Khu Đất với hình thức thuê đất trả tiền một lần trong Khu Công Nghiệp. Để làm rõ, tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Hai Bên xác nhận rằng Khu Đất của Bên Cho Thuê được nhà nước cho thuê đất là hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và Bên Cho Thuê đã đóng đủ tiền thuê đất đối với Khu Đất nêu tại Hợp Đồng;
Trong trường hợp theo quy định pháp luật, nếu có sự thay đổi hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang hình thức khác thì Bên Cho Thuê vẫn đảm bảo cho Bên Thuê có quyền thuê đất, quyền sử dụng Khu Đất theo đúng Thời Hạn Thuê Lại Đất nêu tại Điều 5.1 và 5.2 của Hợp Đồng này, hệ quả phát sinh từ việc thay đổi hình thức sử dụng đất do mỗi bên tự chịu;
- 7.1.7 Được bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.
- 7.1.8 Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai;
- 7.1.9 Bán tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình đồng thời với chuyển nhượng quyền thuê lại đất theo quy định của pháp luật;
- 7.1.10 Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, Bên Thuê được thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; hoặc thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình trên đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng Tiền Thuê Lại Đất của Khu Đất cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 5.6.2 Hợp Đồng này.
- 7.1.11 Bên Thuê có quyền sử dụng Khu Đất thuê lại trong Khu Công Nghiệp đúng mục đích, đúng quy định của Khu Công Nghiệp và pháp luật Việt Nam;
- 7.1.12 Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật Việt Nam.

7.2 Nghĩa vụ của Bên Thuê

- 7.2.1 Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng Thời Hạn Thuê Lại Đất và Thời Hạn Thuê Lại Đất Gia Hạn (nếu có);
- 7.2.2 Không được hủy hoại đất;
- 7.2.3 Thanh toán đủ Tổng Tiền Thuê Lại Đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 7.2.4 Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường của Khu Công Nghiệp và Nhà nước; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;

- 7.2.5 Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 7.2.6 Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra theo quy định tại Hợp Đồng này;
- 7.2.7 Sử dụng Khu Đất đúng quy định về độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không theo hồ sơ xây dựng đã được thẩm định, cấp phép hoặc phê duyệt và các quy định pháp luật có liên quan;
- 7.2.8 Thanh toán đầy đủ các khoản phí dịch vụ và các khoản tiền khác nếu có theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp Đồng và phụ lục Hợp Đồng này;
- 7.2.9 Tuân thủ các quy định, quy chế, nội quy Khu Công Nghiệp, các Thông báo của Bên Cho Thuê (kể cả các quy định, quy chế, nội quy Khu công nghiệp được cập nhật sau thời điểm Hợp Đồng này được ký kết), không làm ảnh hưởng hoặc tổn hại đến lợi ích hợp pháp của Bên Cho Thuê và các chủ thể sử dụng đất khác trong Khu Công Nghiệp;
- 7.2.10 Tuân thủ các quy định của pháp luật Việt Nam về việc tìm thấy cổ vật trong lòng đất;
- 7.2.11 Hoàn trả Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, mặt bằng sạch khi Hợp Đồng chấm dứt và các trường hợp vi phạm Hợp Đồng bị buộc phải chấm dứt Hợp Đồng;
- 7.2.12 Bên Thuê sử dụng Khu Đất để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Hợp Đồng này và theo những quy định chung của Khu Công Nghiệp;
- 7.2.13 Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp những tài liệu pháp lý cần thiết và phối hợp cùng Bên Cho Thuê thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Thuê. Nộp lệ phí trước bạ và các khoản thuế, phí khác (nếu có) theo quy định của Nhà nước trước khi nhận Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;
- 7.2.14 Bên Thuê cam kết tuân thủ các quy định pháp luật Việt Nam về bảo vệ môi trường, khắc phục và bồi thường thiệt hại trong trường hợp gây ô nhiễm môi trường. Bên Thuê không được phép xả thải ra môi trường ngoài hệ thống tiếp nhận xử lý nước thải của Khu Công Nghiệp. Trường hợp Bên Thuê tự đầu tư xây dựng vận hành hệ thống xử lý nước thải nội bộ thì hệ thống này vẫn phải chịu sự kiểm tra, giám sát bởi Bên Cho Thuê và/ hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông qua các thiết bị dụng cụ quan trắc đo kiểm tin cậy, kiểm tra hồ sơ ghi chép theo dõi quá trình vận hành nhà máy xử lý nước thải của Bên Thuê;
- 7.2.15 Bảo đảm các biện pháp phòng chống cháy nổ và thực hiện các biện pháp an ninh trật tự, vệ sinh môi trường theo yêu cầu của các cơ quan chức năng;
- 7.2.16 Bên Thuê chịu các chi phí lắp đặt trạm biến áp, hệ thống quan trắc nước thải, hệ thống đường dây nối từ chân tường rào vào công trình của Bên Thuê bên trong Khu Đất; chi phí lắp đặt đường ống nối từ tường rào tới công trình của Bên Thuê bên trong Khu Đất, chi phí xây dựng, kiểm định và các chi phí khác có liên quan;
- 7.2.17 Bên Thuê nếu có nhu cầu xây dựng nhà xưởng hoặc các công trình phụ khác cần phải đào đường ống cấp nước, thoát nước hoặc các công trình công cộng khác ngoài phạm vi Khu Đất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê trước khi tiến hành thi công và chịu mọi chi phí khôi phục lại hiện trạng ban đầu;
- 7.2.18 Trong quá trình hoạt động tại Khu Đất, Bên Thuê chịu mọi khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư/ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp và các khoản thuế, phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật

- Việt Nam và pháp luật của các quốc gia liên quan (nếu có);
- 7.2.19 Trường hợp Bên Thuê cho bên thứ ba thuê lại văn phòng/kho/xưởng trong phạm vi Khu Đất đúng mục đích sử dụng đất thuê nêu tại Điều 4 Hợp Đồng thì Bên Thuê phải thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê trước khi tiến hành ký hợp đồng cho thuê lại văn phòng/kho/xưởng với bên thứ ba ("**Bên Thuê Lại Kho Xưởng**"). Tùy thuộc vào điều kiện cụ thể mà Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê/ Bên Thuê Lại Kho Xưởng áp dụng các biện pháp bảo đảm bổ sung để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Bên Thuê/ Bên Thuê Lại Kho Xưởng trong suốt quá trình cho thuê lại văn phòng/kho/xưởng nêu trên.
- Mọi nghĩa vụ thanh toán các khoản Phí Quản Lý, Phí Xử Lý Nước Thải theo Hợp Đồng này và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Thuê Lại Kho Xưởng chưa hoàn thành đối với Bên Cho Thuê hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ trong Khu Công Nghiệp (nếu có thỏa thuận các khoản thanh toán này do Bên Thuê Lại Kho Xưởng chịu) thì Bên Thuê Lại Đất phải có trách nhiệm và nghĩa vụ nộp bổ sung thay thế.
- 7.2.20 Bên Thuê không được phép đào, khoan giếng khai thác nước ngầm trong phạm vi Khu Đất thuê hay tại bất kỳ vị trí nào trong Khu Công Nghiệp khi chưa được sự chấp thuận của Bên Cho Thuê và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- 7.2.21 Bên Thuê chịu trách nhiệm và bồi thường đầy đủ cho Bên Cho Thuê trong trường hợp Bên Cho Thuê bị thiệt hại về cơ sở hạ tầng Khu Công Nghiệp với bất cứ lý do nào phát sinh do việc làm cố ý hoặc vô ý của Bên Thuê hay nhân viên hoặc người thừa hành của Bên Thuê hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) gây ra trong quá trình xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh tại Khu Công Nghiệp;
- 7.2.22 Thực hiện thủ tục điều chỉnh (địa điểm) Dự án Đầu Tư Của Bên Thuê hoặc chấm dứt Dự án Đầu Tư Của Bên Thuê hoặc chấm dứt hoạt động kinh doanh tại địa chỉ Khu Đất theo quy định của pháp luật kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt;
- 7.2.23 Cung cấp cho Bên Cho Thuê thông tin, tài liệu mà Bên Thuê có hoặc được xem là phải có theo yêu cầu của Bên Cho Thuê để phục vụ việc thực hiện Hợp Đồng này. Ký các văn bản xác nhận mà Bên Cho Thuê yêu cầu, theo mẫu của Bên Cho Thuê, để phục vụ việc thực hiện Hợp Đồng này;
- 7.2.24 Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 8: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

8.1 Trách nhiệm của Bên Cho Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:

- 8.1.1 Nếu quá thời hạn [...] ngày kể từ ngày đáp ứng đủ hai điều kiện là: Hai Bên ký kết Hợp Đồng này và Bên Thuê hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ nêu tại Điều 5.6.1 Hợp Đồng (gọi tắt là "**Thời Hạn Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**") mà Bên Cho Thuê chưa thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất và bàn giao cho Bên Thuê thì Bên Cho Thuê chấp nhận bị phạt với mức phạt theo lãi suất bằng 0,05%/ngày nhưng không quá 8% Tổng giá trị nghĩa vụ Hợp Đồng bị vi phạm tính từ thời điểm vi phạm cho tới ngày chính thức bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất. Nếu cơ quan nhà nước chậm bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất mà không do lỗi của Bên Cho Thuê thì Thời Hạn Bàn Giao Giấy Chứng Nhận

nêu tại Điều này sẽ được gia hạn tương ứng với thời gian cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm cấp và giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Thuê mà Bên Cho Thuê không bị xem là vi phạm Thời Hạn Bàn Giao Giấy Chứng Nhận.

- 8.1.2 Nếu Bên Cho Thuê chậm bàn giao Khu Đất cho Bên Thuê thì giải quyết theo quy định tại Điều 5.5.7 Hợp Đồng này.

8.2 Trách nhiệm của Bên Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:

- 8.2.1 Trừ trường hợp quy định tại Điều 2.4 Hợp Đồng này, nếu Bên Thuê chậm thanh toán cho Bên Cho Thuê bất kỳ khoản tiền nào theo thời hạn quy định trong Hợp Đồng thì ngoài số tiền phải thanh toán đó, Bên Thuê phải trả thêm tiền lãi cho số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày, tính từ thời điểm đến hạn phải thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế, nhưng thời gian chậm thanh toán của mỗi đợt đến hạn thanh toán nêu tại Điều này không được vượt quá: (i) 30 ngày của mỗi đợt thanh toán và không quá 45 ngày cộng dồn của tất cả các đợt thanh toán đối với Tiền Thuê Lại Đất, (ii) 30 ngày đối với Phí Quản Lý, Phí Xử Lý Nước Thải, (iii) 15 ngày đối với các khoản thanh toán khác (nếu có); theo đó số ngày xác định thời gian chậm thanh toán ở đây được gọi tắt là “**Thời Hạn Tính Lãi**”.

- 8.2.2 Nếu hết **Thời Hạn Tính Lãi** nói trên mà Bên Thuê vẫn chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Thuê đã vi phạm Hợp Đồng và tùy thuộc Bên Thuê vi phạm khoản thanh toán nào mà Bên Cho Thuê được áp dụng biện pháp xử lý tương ứng:

8.2.2.1 Đối với vi phạm nghĩa vụ thanh toán Tiền Thuê Lại Đất:

- a) Bên Thuê phải tiếp tục trả cho Bên Cho Thuê tiền lãi phạt do chậm thanh toán Tiền Thuê Lại Đất theo mức lãi suất quy định tại Điều 8.2.1 nêu trên kể từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế và các chi phí khác phát sinh (nếu có); và/hoặc
- b) Bên Cho Thuê được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, khi đó:
- (i) Bên Thuê chấp nhận mất toàn bộ Tiền Đặt Cọc đã thanh toán cho Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê tiền lãi, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và các khoản tiền khác liên quan theo Hợp Đồng này.
- (ii) Nếu vào trước thời điểm Bên Cho Thuê nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Thuê thì Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả lại cho Bên Thuê Tiền Thuê Lại Đất mà Bên Thuê đã thanh toán theo quy định tại Điều 2.3 Hợp Đồng sau khi trừ đi: (1) Tiền Đặt Cọc; (2) Tiền Thuê Lại Đất được tính cho khoảng thời gian từ ngày ký kết Hợp Đồng đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo công thức: $[(\text{Tổng Tiền Thuê Lại Đất} : (\text{chia}) \text{ Thời Hạn Thuê Lại Đất quy định tại Điều 5.2 Hợp Đồng}) \times (\text{nhân}) \text{ Số năm thuê lại đất đã sử dụng}]$ và; (3) các khoản tiền mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê nêu tại Điều 8.2.2.1 (b)(i) nêu trên (để tránh nhầm lẫn Số năm thuê lại đất đã sử dụng được tính theo nguyên tắc: Từ 0 tháng đến đủ 06 tháng được tính là 06 tháng (1/2 năm), từ trên 06 tháng đến đủ 12 tháng được tính là 01 năm). Thời gian hoàn trả là trong vòng 45 ngày kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt, đồng thời Bên Thuê đã hoàn thành các nghĩa vụ quy định tại Điều 5.4.3 Hợp Đồng và không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào liên quan đến Hợp Đồng này. Đối với các trường hợp khác Tiền Thuê Lại Đất sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng.

- (iii) Bên Cho Thuê được toàn quyền quyết định đối với Khu Đất này (sử dụng, cho thuê lại, thế chấp,) mà không phải bồi hoàn bất cứ khoản nào cho Bên Thuê kể từ thời điểm Bên Thuê nhận được thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này.

8.2.2.2. Đối với vi phạm Phí Quản Lý:

- a) Bên Cho Thuê được quyền tạm ngưng/đề nghị tạm ngưng mọi dịch vụ do Khu Công Nghiệp cung cấp (cấp điện, cấp nước, thoát nước...), kể cả các dịch vụ không phải do Bên Cho Thuê trực tiếp cung cấp và/hoặc Bên Cho Thuê từ chối cho phép lưu thông các phương tiện vận tải, vật tư của Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) cho đến khi Bên Thuê hoàn thành việc thanh toán Phí Quản Lý và thanh toán các khoản tiền lãi tương ứng, mà không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Thuê khi thực hiện các hành động này; Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) không có quyền khiếu nại các biện pháp này, tiền lãi do chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có). Trong thời hạn tối đa 48 giờ kể từ thời điểm Bên Thuê thanh toán đủ Phí Quản Lý, tiền lãi do chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có), Bên Cho Thuê sẽ khôi phục/đề nghị khôi phục các dịch vụ do Khu Công Nghiệp cung cấp cho Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có).
- b) Trong trường hợp Bên Thuê không thanh toán đủ hoặc chậm thanh toán Phí Quản Lý từ 06 tháng trở lên kể từ ngày đến hạn thanh toán nêu tại Phụ lục 3 Hợp Đồng này thì Bên Cho Thuê được quyền:
- (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà không phải bồi thường bất kỳ khoản nào cho Bên Thuê, khi đó việc xử lý vi phạm này được thực hiện như quy định tại Điều 8.2.2.1 (b) nêu trên; và/hoặc
 - (ii) Yêu cầu Bên Thuê tiếp tục trả cho Bên Cho Thuê tiền lãi do chậm thanh toán Phí Quản Lý theo mức lãi suất quy định tại Điều 8.2.1 Hợp Đồng này kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế và các chi phí khác phát sinh (nếu có); và/hoặc
 - (iii) Tiếp tục áp dụng biện pháp tạm ngưng/đề nghị tạm ngưng mọi dịch vụ tại Khu Công Nghiệp theo quy định tại Điều 8.2.2.2 (a) nêu trên.

8.2.2.3 Đối với vi phạm Phí Xử Lý Nước Thải:

- a) Bên Cho Thuê được quyền khóa van, không tiếp nhận nước thải từ Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) mà không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) khi thực hiện các hành động này, và Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) không có quyền khiếu nại các biện pháp này. Để bảo vệ môi trường trong Khu Công nghiệp khi Bên Cho Thuê khóa van, không tiếp nhận nước thải từ Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có), Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) thừa nhận rằng Bên Cho Thuê có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tạm đình chỉ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) nếu Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) có khả năng gây ô nhiễm môi trường khi

không được mở van tiếp nhận nước thải vào hệ thống xử lý nước thải của Bên Cho Thuê.

Trong thời hạn tối đa 48 giờ kể từ thời điểm Bên Thuê thanh toán đủ Phí Xử Lý Nước Thải, tiền lãi do chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có), Bên Cho Thuê sẽ khôi phục việc kết nối và tiếp nhận nước thải từ Bên Thuê. Việc tiếp nhận nước thải tại thời điểm này vẫn phải tuân thủ theo lưu lượng nước thải mà Bên Thuê đã được cấp phép.

- b) Trong trường hợp Bên Thuê không thanh toán đủ hoặc chậm thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải từ 06 tháng trở lên kể từ ngày đến hạn thanh toán nêu tại Phụ lục 3 Hợp Đồng này thì Bên Cho Thuê được quyền:
- (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà không phải bồi thường bất kỳ khoản nào cho Bên Thuê, khi đó việc xử lý vi phạm này được thực hiện như quy định tại Điều 8.2.2.1 (b) nêu trên; và/hoặc
 - (ii) Yêu cầu Bên Thuê tiếp tục trả cho Bên Cho Thuê tiền lãi do chậm thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải theo mức lãi suất quy định tại Điều 8.2.1 Hợp Đồng này kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế và các chi phí khác phát sinh (nếu có); và/hoặc
 - (iii) Tiếp tục áp dụng biện pháp khóa van, không tiếp nhận nước thải theo quy định tại Điều 8.2.2.3 (a) nêu trên.

ĐIỀU 9: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

9.1 Bên Cho Thuê cam kết:

- 9.1.1 Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện bị cấm cho thuê lại theo quy định của pháp luật;
- 9.1.2 Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Thuê.

9.2 Bên Thuê cam kết:

- 9.2.1 Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng đất cho thuê lại;
- 9.2.2 Đã được Bên Cho Thuê cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên Thuê đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Thuê đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Thuê cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- 9.2.3 Số tiền thuê lại quyền sử dụng đất theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Cho Thuê sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- 9.2.4 Bên Thuê đã hiểu rõ quy hoạch của từng phân khu chức năng trong KCN theo hồ sơ môi trường, Giấy phép môi trường và hồ sơ pháp lý xây dựng của KCN, đồng thời đồng ý việc Bên Cho Thuê được toàn quyền sắp xếp, bố trí vị trí các dự án của nhà đầu tư khác phù hợp với quy hoạch phân khu chức năng, hồ sơ pháp lý về môi trường và xây dựng của KCN theo quy định và Bên Cho Thuê sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên Thuê về việc sắp xếp này.

- 9.3** Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 9.4** Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với 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.
- 9.5** Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
- 9.6** Mỗi Bên cam kết bảo mật và không tiết lộ hoặc thông báo dưới bất kỳ hình thức nào cho bên thứ ba (ngoại trừ các cố vấn, chuyên gia tư vấn, luật sư hoặc nhân viên của mình khi cần thiết để tư vấn, hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của cơ quan quản lý có thẩm quyền) bất kỳ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng này. Trong trường hợp một Bên vi phạm cam kết này, Bên kia có quyền thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các biện pháp khắc phục kể cả yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài Hợp Đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 9.7** Bên Thuê xác nhận rằng, bằng việc ký kết Hợp Đồng này, Bên Thuê đã nghiên cứu kỹ, hiểu và hoàn toàn đồng ý với các quy định của Khu Công Nghiệp và Bản Nội Quy Khu Công Nghiệp đính kèm Hợp Đồng. Ngoài ra, Bên Thuê chấp thuận và sẵn sàng ký kết bất kỳ cam kết, xác nhận nào theo yêu cầu của Bên Cho Thuê đối với các quy định và Bản Nội Quy Khu Công Nghiệp và tuân thủ hoặc buộc người khác đang sử dụng Khu Đất tuân thủ nghiêm túc các quy định này.

ĐIỀU 10: CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 10.1** Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
- 10.1.1 Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- 10.1.2 Bên Thuê vi phạm thanh toán Tổng Tiền Thuê Lại quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- 10.1.3 Bên Cho Thuê chậm bàn giao Khu Đất theo thỏa thuận tại Điều 5.5 của Hợp Đồng này;
- 10.1.4 Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- 10.2** Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 10.1 nêu trên thực hiện theo quy định tại Điều 10.4 Hợp Đồng này.
- 10.3** Ngoài các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 10.1 nêu trên thì Hợp Đồng còn bị chấm dứt trong các trường hợp sau đây:
- 10.3.1 Khi hết Thời Hạn Thuê Lại Đất quy định tại Điều 5.1 và 5.2 Hợp Đồng này.
- 10.3.2 Trường hợp một trong các Bên bị phá sản thì Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực và quyền và nghĩa vụ của Các Bên sẽ căn cứ pháp luật phá sản. Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ hoàn lại bất kỳ khoản tiền nào đã nhận từ Bên Thuê kể cả trong trường hợp Bên Thuê bị phá sản.
- 10.3.3 Khu Đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi do các vi phạm pháp luật nghiêm trọng của Bên Thuê. Trong trường hợp này, Bên Thuê phải chấp nhận các thiệt hại

từ việc bị thu hồi Khu Đất và chấm dứt Hợp Đồng trước hạn. Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ hoàn lại bất kỳ khoản tiền nào đã nhận từ Bên Thuê.

10.3.4 Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định tương ứng tại Hợp Đồng này thì Hợp Đồng chấm dứt kể từ thời điểm Bên Thuê nhận được thông báo của Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 12 Hợp Đồng.

10.4 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều này được thực hiện theo các Điều, khoản, điểm tương ứng tại Hợp Đồng.

ĐIỀU 11: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

11.1 Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

11.1.1 Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

11.1.2 Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

11.1.3 Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

11.1.4 Nổi loạn, khủng bố, cách mạng, khởi nghĩa, đảo chính hoặc nội chiến;

11.1.5 Nổi loạn, bãi công, hay bị bao vây;

11.1.6 Vũ khí đạn dược của chiến tranh, vật liệu nổ, phóng xạ ion hoặc ô nhiễm do hoạt động phóng xạ;

11.1.7 Các thiên tai như động đất, lở, bão hay hoạt động núi lửa;

11.1.8 Thay đổi quy định của pháp luật (luật, pháp lệnh, nghị định, thông tư) hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận và liên quan trực tiếp đến việc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này mà không thể khắc phục.

Hai Bên thống nhất tất cả các Sự Kiện Bất Khả Kháng nêu tại Điều 11.1 này phải đồng thời thỏa mãn các điều kiện (i) Xảy ra khách quan và nằm ngoài khả năng kiểm soát của một Bên (ii) Bên đó không có thể dự phòng một cách hợp lý trước khi ký kết Hợp Đồng (iii) Đã xảy ra và ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng mà Bên đó không thể tránh hay khắc phục một cách hợp lý mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

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

11.3 Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 11.1 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này trừ trường hợp quy định tại Điều 11.6 Hợp Đồng này.

11.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình ngay sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 10.1.4 của Hợp Đồng này.

11.5 Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của Hợp Đồng sẽ được kéo dài bằng với thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và thời gian

khắc phục Sự Kiện Bất Khả Kháng. Thời hạn kéo dài này trong bất kỳ trường hợp nào cũng không được phép vượt quá Thời Hạn Thuê Lại Đất. Bên bị ảnh hưởng được miễn trách nhiệm do công việc bị chậm trễ hoặc không thực hiện do Sự Kiện Bất Khả Kháng.

- 11.6** Sự Kiện Bất Khả Kháng không bao gồm: trường hợp nêu tại Điều 11.2, việc thiếu sự cấp phép, giấy phép, giấy phép cư trú, nhập cảnh hoặc văn bản chấp thuận cần thiết cho việc thực hiện Hợp Đồng được cấp bởi cơ quan có thẩm quyền; và tẩy chay, đình công và các vụ đóng cửa để gây áp lực, lãn công, chiếm giữ nhà máy, tòa nhà và các khu nhà, và dừng sản xuất, kinh doanh xảy ra ở nhà máy, tòa nhà thuộc Khu Đất của Bên Thuê.
- 11.7** Ngoài ra, Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 11.3 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải tiến hành 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.
- 11.8** Trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra mà một hoặc cả Hai Bên không thể khắc phục trong vòng 90 ngày hoặc không thể tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 10.1.4 nêu trên. Thiệt hại do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra, mỗi bên sẽ chịu tương ứng với thiệt hại của mình, trừ các nghĩa vụ Bên Thuê còn nợ Bên Cho Thuê tính đến thời điểm xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ hoàn lại bất kỳ khoản tiền nào đã nhận từ Bên Thuê.

ĐIỀU 12: THÔNG BÁO

12.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia, bên nhận thông báo của Các Bên:

		Đối với Bên Cho Thuê	Đối với Bên Thuê (kể cả đối với trường hợp là Bên Thuê Lại Kho Xưởng)
Bên nhận thông báo	:	Công Ty Cổ Phần Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico Người nhận: Bộ phận chăm sóc khách hàng - Công ty Cổ phần Công Nghiệp Minh Hưng - Sikico	Công ty [●] Người nhận: [●]
Địa chỉ	:	Tổ 2, Khu phố Xa Cam, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long tỉnh Bình Phước, Việt Nam Hoặc 247 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	[Ghi lại địa chỉ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này]
Điện thoại	:	0968 449 344	
Email	:	customerservice@sikico.com	

- 12.2** Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua thư điện tử, fax, giao nhận trực tiếp (có người ký nhận), thư bảo đảm... phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam theo các thông tin đã nêu tại Hợp Đồng này (bao gồm cả thông tin thay đổi được thông báo giữa Các Bên).
- 12.3** Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 12.1, Điều 12.2 nêu trên và trong thời gian như sau:

- 12.3.1 Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- 12.3.2 Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- 12.3.3 Vào ngày thứ hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- 12.3.4 Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua thư điện tử.

Một Bên sẽ không chịu trách nhiệm về việc Bên kia không nhận được các thông báo, kể cả việc gửi thông báo bàn giao, thông báo phạt hoặc thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng (nếu có) và các thông báo khác có liên quan đến Hợp Đồng này nếu việc gửi thông báo đã thực hiện đúng quy định nói trên.

Trừ khi pháp luật có quy định khác, kể từ ngày 01/01/2021 trở đi, Bên Thuê có trách nhiệm thông báo mẫu dấu và chữ ký mẫu của người đại diện theo pháp luật của Bên Thuê (bao gồm trường hợp thay đổi). Bên Cho Thuê chỉ chấp nhận và công nhận các văn bản, tài liệu có chữ ký và mẫu dấu mà Bên Thuê đã thông báo cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều này.

- 12.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo*) này mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 13: CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 13.1 Các Bên thống nhất rằng mọi thỏa thuận khác của Các Bên phải được lập thành văn bản, có chữ ký của cả Hai Bên, có dẫn chiếu sang Hợp Đồng này và tuyên bố hiệu lực áp dụng các điều khoản sửa đổi, bổ sung đó, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Tất cả các sửa đổi, điều chỉnh này được xem là phụ lục Hợp Đồng và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng. Trường hợp Hợp Đồng và các phụ lục Hợp Đồng phát hành cùng một thời điểm nhưng có nội dung mâu thuẫn nhau thì nội dung của Hợp Đồng sẽ đương nhiên được ưu tiên áp dụng. Nếu Hợp Đồng và các phụ lục Hợp Đồng phát hành ở các thời điểm khác nhau mà có nội dung mâu thuẫn nhau thì văn bản được phát hành sau sẽ đương nhiên được ưu tiên áp dụng. Các vấn đề khác chưa được quy định tại Hợp Đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 13.2 Bên Cho Thuê được quyền áp dụng một hoặc đồng thời nhiều chế tài/biện pháp xử lý được quy định cụ thể tại Hợp Đồng này. Việc xác định chế tài/biện pháp xử lý sẽ do Bên Cho Thuê tự quyết định và lựa chọn. Việc Bên Cho Thuê không áp dụng chế tài/biện pháp xử lý đối với vi phạm của Bên Thuê trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này sẽ không được xem là Bên Cho Thuê đồng ý với vi phạm đó hoặc từ bỏ quyền áp dụng chế tài/biện pháp xử lý của Bên Cho Thuê đối với vi phạm đó và/hoặc Bên Thuê được miễn trừ thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm theo quy định tại Hợp Đồng này. Bên Cho Thuê được quyền bảo lưu áp dụng biện pháp xử lý/chế tài theo quy định tại Hợp Đồng đối với vi phạm đó bất kỳ thời điểm nào trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng này cho đến khi Bên Cho Thuê có văn bản từ bỏ các quyền này.
- 13.3 Hai Bên cùng đồng ý rằng trong trường hợp có sự thay đổi pháp luật và/hoặc cơ quan Nhà nước không chấp nhận theo hình thức và/hoặc nội dung theo Hợp Đồng này và yêu cầu thực hiện theo hình thức, mẫu quy định và/hoặc nhằm phù hợp theo quy định của pháp luật tại

thời điểm hiện hành để thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất hoặc trong trường hợp Bên Cho Thuê chuyển giao quyền và nghĩa vụ nêu tại Điều 13.9 Hợp Đồng này, thì Hai Bên sẽ cùng ký kết Hợp Đồng mới theo hình thức, mẫu được quy định tại thời điểm ký kết, trên cơ sở các nội dung cơ bản đã được thỏa thuận theo Hợp Đồng này. Bên được đề nghị không được từ chối ký kết lại Hợp Đồng theo quy định tại Điều này. Nếu từ chối, xem như Bên được đề nghị có lỗi, Bên đề nghị sẽ không phải chịu trách nhiệm gì trong trường hợp Hợp Đồng đã ký bị vô hiệu mà Bên được đề nghị không đồng ý ký kết lại Hợp Đồng mới.

- 13.4** Bên Cho Thuê được quyền điều chỉnh thiết kế, đề xuất và thực hiện điều chỉnh quy hoạch (nếu có) của Khu Công Nghiệp mà không cần phải được sự đồng ý của Bên Thuê, miễn sao sự điều chỉnh đó làm tăng giá trị của Khu Công Nghiệp và không làm mất đi quyền sử dụng hợp pháp Khu Đất của Bên Thuê theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp việc điều chỉnh này theo quy hoạch và/hoặc quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Cho Thuê có trách nhiệm thông báo cho Bên Thuê khi có kết quả điều chỉnh chính thức (nếu có).
- 13.5** Các Bên thừa nhận rằng, các tên được đặt cho mỗi khu vực trong Khu Công Nghiệp không phải là một phần của Hợp Đồng này. Mọi việc sử dụng tên, nhãn hiệu, hình ảnh, logo Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico ngoài mục đích cung cấp thông tin, địa chỉ Nhà Đầu Tư cho đối tác, và/hoặc các tên, nhãn hiệu khác của Bên Cho Thuê đều phải có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê trước khi Bên Thuê sử dụng.
- 13.6** Các Bên cùng đồng ý rằng Hợp Đồng này cùng với các phụ lục, Bản Nội Quy; Quy chế xây dựng công trình, kết nối và sử dụng hệ thống cơ sở hạ tầng Khu Công Nghiệp, ... và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng này do Ban Quản Lý Khu Công Nghiệp, Bên Cho Thuê ban hành sẽ tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và là một phần không tách rời Hợp Đồng. Hợp Đồng này thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng này và Bên Thuê hiểu và thừa nhận rằng Bên Thuê sẽ kế thừa thực hiện toàn bộ các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Thuê Lại Đất đã cam kết tại các văn bản này.
- 13.7** Trường hợp vì lý do khách quan mà Các Bên không thể ký kết Hợp Đồng này bằng văn bản giấy tại thời điểm ký kết, thì Bên Thuê đồng ý thực hiện theo hướng dẫn của Bên Cho Thuê trong việc ký kết Hợp Đồng bằng phương tiện điện tử. Khi điều kiện cho phép, Các Bên phải ký xác nhận lại Hợp Đồng này bằng văn bản giấy, ngày ký Hợp Đồng được xác định vào ngày ký kết bằng phương tiện điện tử (thời điểm ký kết). Hợp Đồng được ký kết bằng phương tiện điện tử và Hợp Đồng được ký kết bằng văn bản giấy đều có giá trị pháp lý như nhau.
- 13.8** Ngôn ngữ chính sử dụng trong Hợp Đồng, các phụ lục, văn bản, tài liệu kèm theo Hợp Đồng và các văn bản khác có liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng là tiếng Việt. Ngoài tiếng Việt, Các Bên có thể thỏa thuận sử dụng bản tiếng Hoa, tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác biệt về nội dung giữa các ngôn ngữ thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng để giải thích, thực hiện và giải quyết tranh chấp (nếu có).
- 13.9** Chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng (nếu có) sẽ thực hiện theo quy định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng.
- 13.10** Bên Thuê xác nhận đã đọc, hiểu và đồng ý cho phép Bên Cho Thuê và các công ty thành viên, công ty con, công ty liên kết, chi nhánh, văn phòng đại diện và đơn vị trực thuộc khác của Bên Cho Thuê được thu thập và xử lý dữ liệu cá nhân của Bên Thuê theo mục đích và các vấn đề khác như nêu tại Quyết định số 01.07/QĐ-TGĐ.2023 ngày 01/07/2023 của Bên Cho Thuê về việc Ban hành Quy định về bảo vệ dữ liệu cá nhân và trách nhiệm bảo vệ dữ

liệu cá nhân của tổ chức, cá nhân có liên quan; đồng thời Bên Thuê cũng xác nhận rằng việc cung cấp dữ liệu cá nhân của Chủ thể dữ liệu đã được Chủ thể dữ liệu cho phép và không khiêu nại gì, việc Bên Cho Thuê thu thập và xử lý dữ liệu cá nhân cho mục đích nêu trên có thể không cần sự đồng ý thêm của Chủ thể dữ liệu.

ĐIỀU 14: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh mâu thuẫn thì trước hết phải được Hai Bên giải quyết thông qua con đường thương lượng hòa giải. Nếu một trong Hai Bên có hành vi gây cản trở việc thực hiện các điều khoản đã ghi trong Hợp Đồng, gây thiệt hại cho Bên kia thì phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm đó gây ra. Trong trường hợp Hai Bên không tự giải quyết được thì Hai Bên sẽ đồng ý đưa tranh chấp đó ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Phán quyết của Tòa án là quyết định cuối cùng để Hai Bên thực hiện. Trong thời gian chờ giải quyết của Tòa án, Các Bên vẫn có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của mình nêu tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

15.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

15.2 Hợp Đồng này có 15 Điều, với....trang, được lập thành ... bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Thuê giữbản, Bên Cho Thuê giữ ...bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

15.3 Kèm theo Hợp Đồng này là Phụ lục (i) Sơ đồ vị trí Khu đất; (ii) Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất (mang tên Bên Cho Thuê) và (iii)

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.

15.4 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.

Sau khi đọc kỹ, hiểu rõ các điều khoản của Hợp Đồng và các phụ lục đính kèm, Các Bên tự nguyện cùng ký tên bên dưới.

BÊN THUÊ

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng
dấu)*

BÊN CHO THUÊ

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng
dấu)*

PHỤ LỤC 1 **CÁC ĐIỀU KHOẢN RIÊNG**

(đính kèm Hợp Đồng số: [ghi đúng số của Hợp Đồng])

ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH CHUNG:

Các Điều khoản riêng này có hiệu lực như Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất và có giá trị dẫn chiếu, ràng buộc áp dụng lên toàn bộ nội dung của Hợp Đồng. Việc ký kết Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất được xem như Các Bên đã chấp thuận và chịu sự ràng buộc bởi các quy định trong Các Điều khoản riêng này. Mọi hủy bỏ, điều chỉnh và/hoặc bổ sung Các Điều khoản riêng này chỉ có hiệu lực khi được thể hiện trong Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất hoặc phụ lục Hợp Đồng.

ĐIỀU 2. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trừ khi ngữ cảnh quy định khác đi thì các từ viết hoa trong Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất và các từ, cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 2.1. “Khu Công Nghiệp”** hay **“KCN”** hoặc **“Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico”** là Khu công nghiệp được thành lập theo Quyết định số 1970/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 18/07/2016 về việc thành lập Khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, thuộc Dự Án do Công Ty Cổ Phần Công Nghiệp Minh Hưng - Sikico làm Chủ Đầu Tư.
- 2.2. “Khu Đất”** là bao gồm một hoặc nhiều Lô Đất/thửa đất trong Khu Công Nghiệp, có tổng diện tích như quy định tại Điều 1 Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất, (đính kèm Sơ đồ xác định vị trí Khu Đất, theo Bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước phê duyệt ngày 22/09/2023).
- 2.3. “Lô Đất”** là phần diện tích mỗi thửa đất thuộc Khu Đất trong Khu Công Nghiệp, được xác định theo Điều 1 Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất, đáp ứng quy định về diện tích tối thiểu của mỗi Lô Đất và theo quy hoạch tổng thể của Khu Công Nghiệp đã được cơ quan nhà nước phê duyệt.
- 2.4. “Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất Đã Có Hạ Tầng Kỹ Thuật Trong Dự Án Bất Động Sản”** hoặc **“Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất”** hoặc **“Hợp Đồng”** là Hợp Đồng chính thức được ký kết giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê và toàn bộ các phụ lục đính kèm theo Hợp Đồng cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.
- 2.5. “Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư”:** là giấy chứng nhận do Ban Quản Lý Khu Kinh Tế tỉnh Bình Phước cấp cho Bên Thuê để thực hiện dự án đầu tư trong Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico.
- 2.6. “Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp”:** là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Thuê để tiến hành hoạt động kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp.
- 2.7. “Nhà Đầu Tư”** hoặc **“Bên Thuê Lại Đất”** hoặc **“Bên Thuê”** được dẫn chiếu đến trong Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất là dẫn chiếu đến mỗi thành viên của Bên Thuê; Bên Thuê và các thành viên của Bên Thuê sẽ phải chịu trách nhiệm liên đới cho các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm thuộc Bên Thuê nêu tại Hợp Đồng.
- 2.8. “Giá Trị Quy Đổi”:** là giá trị bằng tiền đồng Việt Nam sau khi quy đổi từ một đồng Đô La Mỹ (USD) ra tiền đồng Việt Nam (VND). Giá Trị Quy Đổi này được xác định trên cơ sở giá Bán đồng Đô La Mỹ của Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank). Trong trường hợp Giá Trị Quy Đổi thay đổi, các khoản thanh toán tương ứng dựa trên cơ sở Giá

Trị Quy Đổi sẽ được điều chỉnh tương ứng.

- 2.9. “Đơn Giá” hoặc “Đơn Giá Thuê Lại Đất”** là giá thuê lại quyền sử dụng đất của một mét vuông đất, cho cả Thời Hạn Thuê Lại Đất, chưa bao gồm Thuế GTGT được quy định chi tiết tại Điều 2 của Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất.
- 2.10. “Tổng Tiền Thuê Lại Đất”** hay **“Giá cho thuê lại quyền sử dụng đất”** là Tiền Thuê Lại Đất của toàn bộ Khu Đất cho cả Thời Hạn Thuê Lại Đất (không bao gồm Thời Gian Thuê Lại Đất Gia Hạn) với Đơn Giá Thuê Lại Đất như nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất, đã bao gồm thuế GTGT nhưng không bao gồm: (i) các loại thuế, phí dịch vụ, các chi phí khác mà Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán theo quy định tại Phụ lục 3 đính kèm Hợp Đồng; (ii) phí chuyển tiền và phí ngân hàng theo quy định của ngân hàng để thực hiện việc thanh toán do Bên Thuê có trách nhiệm chi trả.
- 2.11. “Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật, do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Thuê theo Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất được ký kết giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê đối với Khu Đất trong KCN để Bên Thuê thuê lại đất thực hiện Dự Án Đầu Tư Của Bên Thuê và/hoặc hoạt động kinh doanh của Bên Thuê trong Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico.
- 2.12. “Bên Nhận Chuyển Giao”** là cách gọi chung đối với bên thứ ba được phép nhận chuyển giao và/hoặc được phép nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê khi thực hiện bất kỳ thủ tục nào theo đúng quy định pháp luật (chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng, chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất, thực hiện ủy quyền, kế thừa, thừa kế được quy định tại Điều 3 Phụ lục 1 này).
- 2.13. “Ngày”:** là ngày dương lịch. **“Ngày Làm Việc”** là ngày trong tuần (từ thứ hai đến thứ sáu) mà các ngân hàng đã đăng ký mở cửa hoạt động kinh doanh chung ở Việt Nam, không bao gồm ngày nghỉ, ngày lễ, Tết theo quy định của Luật lao động Việt Nam.
- 2.14. “Hồ Sơ Pháp Lý Đầu Tư Xây Dựng”** là các văn bản liên quan đến Dự Án Đầu Tư Của Bên Thuê được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt như: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án/Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư, Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường/Giấy phép môi trường/Giấy đăng ký môi trường, các văn bản thẩm định của các cơ quan có liên quan trong việc thẩm định dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở, Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng và/hoặc Giấy phép xây dựng (nếu có) và các văn bản pháp lý khác có liên quan của Dự án Đầu Tư của Bên Thuê theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ THEO HỢP ĐỒNG

- 3.1.** Bên Thuê được phép chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất trong trường hợp: Bên Thuê giải thể; chia; tách; sáp nhập; hợp nhất; hoặc chuyển nhượng tài sản trên đất gắn với quyền thuê đất cho bên thứ ba (**“Bên Nhận Chuyển Giao”**) và Bên Cho Thuê cam kết hỗ trợ các thủ tục để Bên Thuê chuyển giao khi Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao đáp ứng đủ các điều kiện sau:
- 3.1.1 Pháp luật có hiệu lực tại thời điểm chuyển giao không cấm các giao dịch này.
- 3.1.2 Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê đủ Tổng Tiền Thuê Lại Đất theo Hợp Đồng, Các Loại Phí Dịch Vụ Trong Khu Công Nghiệp và các nghĩa vụ đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất.

- 3.1.3 Bên Thuê và/hoặc Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) đã hoàn thành việc khắc phục toàn bộ các hành vi vi phạm khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất.
- 3.1.4 Bên Nhận Chuyển Giao đồng ý kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê phát sinh từ Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất, các phụ lục đi kèm và các quy định nội bộ của Khu Công Nghiệp. Bên Thuê đã thông báo và được sự đồng ý của Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê (nếu có) về quyền lợi và trách nhiệm của Bên Nhận Chuyển Giao.
- 3.1.5 Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao chịu mọi khoản phí, lệ phí, thuế cho Nhà nước (kể cả thuế nhà thầu áp dụng cho nhà đầu tư nước ngoài) và Bên thứ ba (nếu có) kể cả các chi phí xây dựng, đầu nối hạ tầng vào hệ thống chung của Khu Công Nghiệp và các chi phí khác liên quan đến giao dịch.
- 3.1.6 Khu Đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất thuê của Bên Thuê không bị thế chấp, hoặc không đang là tài sản đảm bảo tại các tổ chức tín dụng; Lô Đất không bị kê biên để thi hành án, hoặc các hạn chế khác mà Bên Thuê không được phép dịch chuyển tài sản theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 3.1.7 Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao tuân thủ quy trình, điều kiện và thủ tục hành chính của Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai và đầu tư.
- 3.1.8 Tuân thủ quy định tại Điều 3.2 Phụ lục 1 này.
- 3.2. Quy định chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng:**
- 3.2.1. Khi có nhu cầu chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất, Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao phải gửi văn bản đề nghị chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho Bên Cho Thuê và Ban Quản Lý Khu Kinh Tế tỉnh Bình Phước chấp thuận trước khi tiến hành giao dịch ("**Văn Bản Đề Nghị Chuyển Giao**"). Văn Bản Đề Nghị Chuyển Giao là bắt buộc thực hiện trước khi Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao tiến hành các thủ tục chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng ở các bước tiếp theo.
- a) Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận Văn Bản Đề Nghị Chuyển Giao, Bên Cho Thuê có trách nhiệm thông báo các nghĩa vụ đến hạn mà Bên Thuê còn phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất.
- b) Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo này, Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán các nghĩa vụ còn lại theo Hợp Đồng để tiến hành giao dịch với Bên Nhận Chuyển Giao.
- Để tránh nhầm lẫn, Hai Bên thừa nhận rằng việc Bên Thuê thanh toán các nghĩa vụ theo thông báo của Bên Cho Thuê, không đồng nghĩa với việc Bên Cho Thuê cho phép/chấp thuận giao dịch chuyển giao của Bên Thuê.
- 3.2.2. Trừ khi pháp luật có quy định khác đi, Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao thực hiện các thủ tục hành chính với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành giao dịch, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
- a) Văn bản cho phép chuyển nhượng; văn bản chấp thuận (chủ trương) đầu tư; Hợp Đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực theo quy định; Quyết định thu hồi dự án đầu tư của Bên Thuê/Văn bản chấm dứt dự án đầu tư; Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư của Bên Nhận Chuyển Giao tại Khu Đất (hoặc

xác nhận của Bên Nhận Chuyển Giao về việc không thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư trong trường hợp không bắt buộc thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư) và các thủ tục khác (nếu có) theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước liên quan đến giao dịch này.

- b) Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu thì Bên Cho Thuê và Bên Thuê ký Biên Bản Thanh Lý Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất, Bên Cho Thuê ký Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất với Bên Nhận Chuyển Giao theo mẫu của Bên Cho Thuê (nếu có) và/hoặc Bên Cho Thuê có văn bản xác nhận hoàn thành việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Giao phù hợp với quy định của pháp luật.
- c) Bên Cho Thuê phối hợp cùng với Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai do thay đổi Bên Thuê Lại Đất là Bên Nhận Chuyển Giao phù hợp theo quy định của pháp luật.

3.2.3. Văn Bản Đề Nghị Chuyển Giao phải có các nội dung chính sau:

- a) Thông tin đầy đủ của Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao;
- b) Giá Chuyển Giao: (i) Giá Trị Khu Đất được chuyển giao và (ii) Giá Trị Tài Sản gắn liền với Khu Đất được chuyển giao; (iii) Lượng nước xả thải ra hệ thống tiếp nhận nước thải của KCN (nếu có), trường hợp có sự khác biệt lưu lượng nước thải mà Bên Thuê đã đăng ký trước đó, Bên Nhận Chuyển Giao phải được sự chấp thuận của Bên Cho Thuê.
- c) Thời điểm chuyển giao: ghi rõ cụ thể ngày dự kiến các bên ký kết và công chứng Hợp Đồng; Ngày Bên Thuê tiến hành thủ tục chấm dứt Dự án Đầu Tư Của Bên Thuê ghi trên Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư trên Khu Đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trách nhiệm của mỗi bên đối với Bên Cho Thuê; các cam kết của Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao về tuân thủ quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật đất đai; cam kết sử dụng đất đúng mục đích thuê nêu tại Điều 4 Hợp Đồng và các nội dung thỏa thuận khác (nếu có).

3.2.4. Việc giao nhận Khu Đất sẽ do Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao tự thỏa thuận và thực hiện theo quy định. Bên Cho Thuê không chịu bất cứ trách nhiệm nào liên quan đến việc giao nhận Khu Đất giữa Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao kể cả trong trường hợp có sự chứng kiến của Bên Cho Thuê.

3.2.5. Bên Thuê nộp cho Bên Cho Thuê khoản phí thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến việc thực hiện chuyển giao theo quy định tại Điều 3 Phụ lục 1 này theo thông báo của Bên Cho Thuê nhưng không quá 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và Bên Thuê có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ theo thông báo của Bên Cho Thuê trước khi thực hiện chuyển giao theo quy định tại Điều 3 Phụ lục 1 này.

3.3. Ngoài quy định tại Điều 3.1 Phụ lục 1 này thì Bên Thuê được thực hiện chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng theo thủ tục đặc biệt khác như thừa kế; theo phán quyết của Trọng Tài; theo Quyết định/ Bản án của tòa án nhân dân có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật; xử lý tài sản bảo đảm/ thế chấp; các thủ tục đặc biệt khác, ... Bên Thuê hoặc người kế thừa, người được Bên Thuê ủy quyền thực hiện phải có trách nhiệm thông báo cho Bên Cho Thuê biết trước khi thực hiện và tiến hành các bước thủ tục theo quy định của pháp luật tương ứng; và thông báo kết quả cho Bên Cho Thuê sau khi các thủ tục nêu tại điều này đã thực hiện xong.

- 3.4. Các quy định nêu tại Điều 3.2 và Điều 3.3 Phụ lục 1 này có thể thay đổi thứ tự thực hiện trước hay sau để Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Giao chủ động trong giao dịch. Tuy nhiên giao dịch Chuyển Giao Quyền Và Nghĩa Vụ Theo Hợp Đồng nêu tại Điều này chỉ hoàn thành và Bên Nhận Chuyển Giao chỉ được xác định là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản và chủ sử dụng đất hợp pháp đối với Khu Đất tại thời điểm Bên Cho Thuê hoàn thành thủ tục đăng ký biến động đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền do thay đổi Bên Thuê Lại Đất là Bên Nhận Chuyển Giao.
- 3.5. Bên Cho Thuê được chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng theo quy định của pháp luật và Bên Nhận Chuyển Giao phải tiếp tục thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất đối với Bên Thuê. Khi tiến hành chuyển giao, Bên Cho Thuê có trách nhiệm thông báo cho Bên Thuê được biết và thực hiện thủ tục cần thiết (nếu có).
- 3.6. Toàn bộ các thủ tục cũng như chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển giao theo Điều này do Bên Thuê tự thực hiện và thanh toán các chi phí có liên quan, trừ trường hợp quy định tại Điều 3.5 Phụ lục 1 này.

ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRÊN KHU ĐẤT

- 4.1. Việc xây dựng nhà xưởng, tường rào hoặc các công trình kiến trúc khác không phân biệt là xây dựng mới hoặc sửa chữa hoặc bảo trì, bảo dưỡng nhưng thuộc trường hợp phải được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (sau đây gọi tắt là “**Công Trình**”) của Bên Thuê phải phù hợp với chỉ tiêu xây dựng; Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư, quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng và/hoặc Giấy phép xây dựng và tuân thủ các quy định tại Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất, nội quy, quy định, quy chế trong Khu Công Nghiệp và quy định pháp luật có liên quan.
- 4.2. Để phục vụ cho việc giám sát, kiểm tra của Bên Cho Thuê và thuận lợi trong hợp tác đấu nối các hạng mục hạ tầng (cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đấu nối giao thông các cổng ra vào của Khu Đất với các trục đường của Bên Cho Thuê) trước khi nộp Hồ sơ xin phép xây dựng công trình, Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê các hồ sơ tài liệu sau: (i) bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể Công Trình; (ii) Bản vẽ kiến trúc mặt chính của Công Trình; (iii) Hệ thống cấp, thoát nước của Khu Đất, công trình; (iv) hệ thống cấp điện Khu Đất. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, Bên Cho Thuê phải xem xét và thảo luận với Bên Thuê để được thỏa thuận đấu nối các hạng mục cơ sở hạ tầng của Bên Cho Thuê.
- 4.3. Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê trước 10 ngày kể từ ngày khởi công xây dựng Công Trình, đồng thời, cung cấp cho Bên Cho Thuê hồ sơ thi công xây dựng Công Trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Thư cam kết của nhà thầu về việc tuân theo Nội Quy, Quy chế của Bên Cho Thuê (có xác nhận của Bên Thuê), và thực hiện ký quỹ xây dựng theo quy định tại Điều 4.4 Phụ lục 1 này.
- 4.4. Để đảm bảo việc xây dựng Công Trình của Bên Thuê tuân thủ các quy định như đã nêu tại Điều 4.1 Phụ lục 1 này, không gây ảnh hưởng đến cơ sở hạ tầng Khu Công Nghiệp, tài sản, công trình của Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba, đảm bảo các vấn đề về an toàn lao động, an ninh, trật tự xây dựng và vệ sinh môi trường tại Khu Công Nghiệp. Bên Thuê (hoặc Nhà thầu thi công) phải thực hiện việc ký quỹ xây dựng (“**Tiền Ký Quỹ Xây Dựng**”) theo quy định của Bản Nội Quy, quy chế trong Khu Công Nghiệp hoặc theo thông báo của Bên Cho Thuê để đảm bảo khắc phục các vi phạm của Bên Thuê (hoặc Nhà thầu thi công) nếu có xảy ra trong quá trình thi công xây dựng Công Trình cho mỗi lần thực hiện việc triển khai thi công xây dựng theo quy định tại Điều 4 Phụ lục 1 này.

Số Tiền Ký Quỹ Xây Dựng có thể thay đổi tại từng thời điểm theo quyết định của Bên Cho Thuê. Tiền Ký Quỹ Xây Dựng sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả lại một phần hoặc toàn bộ (không tính lãi trong mọi trường hợp) khi Công Trình của Bên Thuê được nghiệm thu hoàn thành và đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật và tùy thuộc vào mức độ vi phạm của Bên Thuê (hoặc Nhà thầu) trong suốt quá trình thi công xây dựng.

Nếu Bên Thuê không thực hiện hoặc thực hiện không đủ Tiền Ký Quỹ Xây Dựng theo quy định tại Điều này và/hoặc chưa hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định của Hợp Đồng thì Bên Cho Thuê có quyền từ chối xác nhận các hồ sơ có liên quan của Bên Thuê.

- 4.5.** Nếu việc xây dựng Công Trình của Bên Thuê gây hư hỏng cho cơ sở hạ tầng Khu Công Nghiệp, tài sản, công trình của Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba và các thiệt hại khác (nếu có), Bên Thuê phải có nghĩa vụ bồi thường các thiệt hại đó. Bên Thuê phải có nghĩa vụ khắc phục các vấn đề liên quan đến an toàn lao động, an ninh, trật tự xây dựng, vệ sinh môi trường, các hư hỏng của cơ sở hạ tầng KCN và các thiệt hại về tài sản cho Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày phát sinh hoặc thời hạn khác theo yêu cầu của Bên Cho Thuê. Sau thời hạn này mà Bên Thuê chưa khắc phục và/hoặc bồi thường thiệt hại thì Bên Cho Thuê sẽ cho tạm dừng việc triển khai thi công xây dựng, sử dụng Tiền Ký Quỹ Xây Dựng để khắc phục và/hoặc bù đắp thiệt hại, trường hợp số Tiền Ký Quỹ Xây Dựng này không đủ để khắc phục và/hoặc bù đắp thiệt hại thì Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu cho Bên Cho Thuê. Bên Thuê sẽ được tiếp tục triển khai thi công xây dựng khi các khoản bồi thường thiệt hại đã được khắc phục và Bên Thuê đã bổ sung đủ Tiền Ký Quỹ Xây Dựng theo quy định tại Điều 4.4 Phụ lục 1 này.
- 4.6.** Bên Thuê chịu trách nhiệm quản lý và giải quyết các vấn đề có liên quan đến hoạt động của các Nhà thầu của Bên Thuê trên Khu Đất, bao gồm mọi thiệt hại do Nhà thầu hoặc bên thứ ba của Nhà thầu quản lý gây ra do vi phạm quy định tại Điều này và các quy định, quy chế trong KCN...
- 4.7.** Ngoài việc tuân thủ các quy định về thi công Công trình tại Điều này, Bên Thuê còn phải tuân thủ các quy định trong việc thi công các hạng mục khác (nếu có) tại Khu Công Nghiệp.
- 4.8.** Việc cập nhật tài sản, công trình trên đất vào Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của Bên Thuê do Bên Thuê tự thực hiện.
- 4.9.** Trong trường hợp Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê tiến hành sửa chữa, hoặc có các hoạt động thi công xây dựng theo quy định tại Điều 4.1 Phụ lục 1 này thì Quy định tại Điều 4 Phụ lục 1 này cũng áp dụng cho Bên Thuê và Bên Thuê chịu trách nhiệm và đóng Tiền Ký Quỹ Xây Dựng thay cho Bên Thuê Lại Kho Xưởng.

Phụ lục 1 này được ký đồng thời với Hợp Đồng, là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng. Hai Bên đã đọc kỹ và hiểu rõ các nội dung trong Phụ lục 1 này và tự nguyện ký tên bên dưới.

BÊN THUÊ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng
dấu)

BÊN CHO THUÊ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng
dấu)

**PHỤ LỤC 2: TIỀN ĐẶT CỌC VÀ
TIẾN ĐỘ THANH TOÁN TỔNG TIỀN THUÊ LẠI ĐẤT**
(đính kèm Hợp Đồng số: [ghi đúng số của Hợp Đồng])

1. Tiền Đặt Cọc

1.1 Tiền Đặt Cọc:

- 1.1.1 Nhằm đảm bảo cho Hợp Đồng có hiệu lực và việc Bên Thuê tuân thủ và thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê khoản Tiền Đặt Cọc tương ứng **[theo chính sách Ban TGD duyệt]** % Tổng Tiền Thuê Lại Đất, tương đương với số tiền là [...]VND (Bằng chữ:.....đồng) ("**Tiền Đặt Cọc**")
- 1.1.2 Tiền Đặt Cọc do Bên Cho Thuê giữ trong suốt Thời Hạn Đặt Cọc và không tính lãi. Việc xử lý Tiền Đặt Cọc thực hiện theo quy định tại Mục 1.4 Phụ lục 2 này.

1.2 Thời hạn và phương thức thanh toán Tiền Đặt Cọc:

- 1.2.1 **Thời hạn thanh toán:** Bên Thuê đặt cọc cho Bên Cho Thuê theo tiến độ thanh toán Tiền Đặt Cọc nêu tại Mục 2 Phụ lục 02 này.
- 1.2.2 **Phương thức thanh toán:** thực hiện theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng.

1.3 Thời Hạn Đặt Cọc: kể từ ngày Bên Thuê thanh toán đầy đủ Tiền Đặt Cọc cho Bên Cho Thuê đến khi Bên Thuê hoàn thành nghĩa vụ quy định tại Điều 5.6.1 của Hợp Đồng.

1.4 Phương thức xử lý Tiền Đặt Cọc:

- 1.4.1 Nếu quá thời hạn nêu tại Mục 1.2.1 Phụ lục 2 này mà Bên Thuê không thanh toán thì Hợp Đồng bị hủy bỏ, Các Bên không bị ràng buộc bất cứ quyền và nghĩa vụ nào theo quy định tại Hợp Đồng và khi đó Hợp Đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết.
- 1.4.2 Nếu quá thời hạn nêu tại Mục 1.2.1 Phụ lục 2 này mà Bên Thuê thanh toán không đủ Tiền Đặt Cọc cho Bên Cho Thuê thì Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Bên Thuê chịu mất toàn bộ số Tiền Đặt Cọc đã thanh toán (nếu có).
- 1.4.3 Nếu Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng thì Bên Thuê chịu mất toàn bộ Tiền Đặt Cọc đã thanh toán cho Bên Cho Thuê theo các Điều, Khoản, Điểm tương ứng tại Hợp Đồng.
- 1.4.4 Nếu Bên Thuê thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ trong Thời Hạn Đặt Cọc thì Tiền Đặt Cọc sẽ được kết chuyển thành một phần số tiền thanh toán Tổng Tiền Thuê Lại Đất kể từ ngày Bên Thuê hoàn thành nghĩa vụ quy định tại Điều 5.6.1 của Hợp Đồng.

2. Tiến độ thanh toán Tổng Tiền Thuê Lại Đất (đã bao gồm thuế GTGT):

Đợt	Nội dung	Thời Hạn Thanh Toán	Tỷ lệ (%) so với Tổng Tiền Thuê Lại Đất	Số tiền (VND)	Ghi chú

1	Thanh toán đợt 1		%		Các Bên thực hiện bàn giao Khu Đất theo quy định tại Điều 5.5 của Hợp Đồng.
2	Thanh toán đợt ...		%		
3	Thanh toán đợt cuối		%		Bên Cho Thuê thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất theo quy định tại Điều 5.6.1 Hợp Đồng.
TỔNG TIỀN THUÊ LẠI ĐẤT			100%		

3. Phụ lục 2 này được ký đồng thời với Hợp Đồng, là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.

4. Hai Bên đã đọc kỹ và hiểu rõ các nội dung trong Phụ lục 2 này và tự nguyện ký tên bên dưới.

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ

PHỤ LỤC 3: CÁC LOẠI PHÍ DỊCH VỤ TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

(đính kèm Hợp Đồng số: [ghi đúng số của Hợp Đồng])

1. **Phí Quản Lý:** là phí dịch vụ quản lý và phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng trong Khu Công Nghiệp, được tính kể từ [ngày đầu của tháng thứ bảy tính từ ngày ký Hợp Đồng này hoặc thời gian khác theo chính sách của BTGD] hoặc ngày Các Bên bàn giao Khu Đất theo quy định tại Điều 5.5 Hợp Đồng (tùy vào thời gian nào đến trước). (sau đây gọi tắt là “**Phí Quản Lý**”).

1.1 **Phí Quản Lý được tính như sau:**

Phí Quản Lý hàng tháng = [Đơn Giá Phí Quản Lý X (nhân) Diện Tích Khu Đất] + (cộng) thuế GTGT 10%.

Trong đó:

1.1.1. Đơn Giá Phí Quản Lý: được tính trên mỗi mét vuông Diện Tích của Khu Đất của mỗi tháng, chưa bao gồm thuế GTGT, được xác định bằng **[theo thỏa thuận của các bên] lần Giá Trị Quy Đổi**. Giá Trị Quy Đổi được xác định vào ngày đầu tiên của tháng đầu tiên của mỗi quý.

1.1.2. Đơn Giá Phí Quản Lý này sẽ áp dụng cố định đến hết ngày **31/12/202...** **[theo thỏa thuận của các bên]** Kể từ ngày 01/01/202... **[theo thỏa thuận của các bên]** trở đi, Đơn Giá Phí Quản Lý sẽ do Bên Cho Thuê điều chỉnh và áp dụng theo nguyên tắc sau:

- Chu Kỳ Điều Chỉnh: **[theo thỏa thuận của các bên]** năm/lần (sau đây gọi là Chu Kỳ Điều Chỉnh), cụ thể là áp dụng Đơn Giá Phí Quản Lý điều chỉnh vào ngày 01 tháng 01 của các năm 20....., 20....., 20..... **[theo chính sách của BTGD]** cho đến khi kết thúc **Thời Hạn Thuê Lại Đất**.
- Mức điều chỉnh: **[theo thỏa thuận của các bên]**
- Phương thức: theo Thông Báo của Bên Cho Thuê.

1.2 **Thời hạn thanh toán Phí Quản Lý:**

1.2.1. Phí Quản Lý được thanh toán trước, theo định kỳ hàng quý.

1.2.2. Ngày đến hạn thanh toán Phí Quản Lý: vào ngày làm việc, trước ngày 10 của tháng đầu tiên của mỗi quý, theo đó Bên Thuê sẽ thanh toán vào trước các ngày 10/1, 10/4, 10/7, 10/10.

1.2.3. Phí Quản Lý được tính kể từ [ngày đầu của tháng thứ bảy tính từ ngày ký Hợp Đồng này hoặc thời gian khác theo chính sách của BTGD] hoặc ngày Các Bên bàn giao Khu Đất theo quy định tại Điều 5.5 Hợp Đồng (tùy vào thời gian nào đến trước).

1.2.4. Phí Quản Lý của kỳ đầu tiên nếu không đủ 03 tháng, Bên Thuê sẽ gộp chung với Phí Quản Lý của quý kế tiếp và thanh toán trong vòng 07 ngày kể từ ngày bắt đầu tính Phí Quản Lý. Trường hợp, ngày thanh toán Phí Quản Lý của kỳ đầu tiên không thuộc các ngày nêu tại Mục 1.2.2 Phụ lục 3 này thì Giá Trị Quy Đổi được xác định vào ngày bắt đầu tính Phí Quản Lý của kỳ đầu tiên đó.

1.3 **Hồ sơ đề nghị thanh toán Phí Quản Lý:**

1.3.1 Thông báo nộp Phí Quản Lý;

1.3.2 Dự thảo Hóa đơn GTGT (bản chính hóa đơn sẽ được gửi cho Bên Thuê trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê nhận được tiền thanh toán của Bên Thuê; ngày ghi trên hóa đơn là Ngày đến hạn thanh toán Phí Quản Lý theo Mục 1.2.2 Phụ lục 3 này).

2. Phí Xử Lý Nước Thải:

2.1 Phí Xử Lý Nước Thải được xác định như sau:

Phí Xử Lý Nước Thải = (Đơn Giá Phí Xử Lý Nước Thải X (nhân) lưu lượng nước xả thải thực tế) + (cộng) thuế GTGT 10%

Trong đó:

2.1.1. Đơn Giá Phí Xử Lý Nước Thải: **[theo thỏa thuận của Các Bên]** lần Giá Trị Quy Đổi cho mỗi mét khối nước thải ra trong tháng, chưa bao gồm thuế GTGT và các khoản phí khác (nếu có), được xác định theo Thông Báo về Phí Xử Lý Nước Thải trong KCN và/hoặc các thông báo điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có) từ Bên Cho Thuê theo nguyên tắc sau:

- a) Lưu lượng nước xả thải thực tế của Bên Thuê sẽ được tính theo số đo của đồng hồ đo lượng nước thải ra của Bên Thuê vào ngày 25 hàng tháng hoặc theo quy định chung tại Khu Công Nghiệp. Trường hợp đồng hồ đo lượng nước thải không hoạt động hoặc hoạt động không bình thường hoặc có cơ sở xác định kết quả đo không chính xác thì kết quả số đo lượng nước thải ra của Bên Thuê cho mỗi ngày trong thời gian chờ khắc phục sự cố sẽ được tính theo lưu lượng nước xả thải thực tế bình quân của 01 (một) ngày của tháng gần nhất. Việc lắp đặt đồng hồ đo đếm được thực hiện theo quy định chung của KCN.
- b) Việc xác định loại nước thải, quy trình kiểm soát và đánh giá tỷ lệ vượt chuẩn nước thải sẽ được quy định tại Phụ lục Xử lý Nước thải của Khu Công Nghiệp hoặc Quy chế, quy định về bảo vệ môi trường của Khu Công Nghiệp (bao gồm tiêu chuẩn xả thải, phương pháp đo đạc và công nghệ đo đạc...) và pháp luật hiện hành.

2.1.2. Đơn Giá Phí Xử Lý Nước Thải theo Thông báo nói trên được áp dụng đến hết ngày 31/12/20.... **[theo thỏa thuận của Các Bên]**. Trong trường hợp Đơn Giá Phí Xử Lý Nước Thải có tham chiếu đến Giá Trị Quy Đổi thì Giá Trị Quy Đổi được Bên Cho Thuê thông báo chung cho toàn bộ bên thuê lại đất trong Khu Công Nghiệp vào ngày xác định thu Phí Xử Lý Nước Thải.

2.1.3. Kể từ ngày 01/01/202... **[theo thỏa thuận của Các Bên]** trở đi, Đơn Giá Phí Xử Lý Nước Thải sẽ do Bên Cho Thuê điều chỉnh và công bố định kỳ để áp dụng cho toàn Khu Công Nghiệp.

- a) Chu Kỳ Điều Chỉnh: **[theo thỏa thuận của Các Bên]** năm/lần, cụ thể là vào ngày 01 tháng 01 các năm 202..., 202..., 20..., 20... .. theo thông báo của Bên Cho Thuê cho đến khi kết thúc **Thời Hạn Thuê Lại Đất**. Trong trường hợp đến kỳ điều chỉnh mà Bên Cho Thuê chưa thông báo Đơn Giá mới thì Bên Thuê được tạm áp dụng Đơn Giá của thông báo liền kề trước đó đến khi Bên Cho Thuê có thông báo Đơn Giá mới cho chu kỳ điều chỉnh đó. Mức Phí trong thời gian tạm áp dụng theo Đơn Giá liền kề trước đó nếu phát sinh chênh lệch so với Đơn giá mới sẽ được Bên Thuê thanh toán bổ sung hoặc được Bên Cho Thuê trừ cho đợt thanh toán tiếp theo.
- b) Mức điều chỉnh: **[theo thỏa thuận của Các Bên]** .

2.2 Tiêu chuẩn nước thải khi Bên Cho Thuê tiếp nhận:

2.2.1. Bên Cho Thuê sẽ xây dựng quy trình lấy mẫu/đo đạc để xác định chuẩn nước

thải đầu ra của Bên Thuê làm cơ sở để xác định Đơn Giá Phí Xử Lý Nước Thải.

- 2.2.2. Bên Thuê Lại Đất tự đầu tư hệ thống xử lý nước thải nội bộ bằng kinh phí riêng của mình để xử lý sơ bộ và đảm bảo rằng chuẩn nước thải của Bên Thuê Lại Đất đạt tiêu chuẩn nước thải đầu vào của hệ thống xử lý nước thải chung của Khu Công Nghiệp theo Phụ Lục 6 Hợp Đồng này. Trên cơ sở Thông Báo về Phí Xử Lý Nước Thải trong Khu Công Nghiệp Minh Hưng – Sikico, tiêu chuẩn nước thải, công suất/lưu lượng nước thải được phép của Bên Thuê Lại Đất sẽ được thực hiện, tuân thủ theo điều kiện và quy định định mức nước thải chung của Khu Công Nghiệp.
- 2.2.3. Bên Thuê phải chịu trách nhiệm xây dựng, lắp đặt và kiểm định hệ thống quan trắc trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của Khu Công Nghiệp. Bên Thuê phải bàn giao hệ thống này cho Bên Cho Thuê kiểm tra hàng ngày (Trong trường hợp Bên thuê thuộc đối tượng bắt buộc phải lắp đặt quan trắc tự động nước thải theo Quy chế bảo vệ môi trường Khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico).
- 2.2.4. Để tránh nhầm lẫn, Các Bên thống nhất rằng: để đảm bảo tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường và đảm bảo cơ chế giám sát tập trung từ phía cơ quan quản lý Nhà nước về môi trường, toàn bộ lượng nước thải của Bên Thuê Lại Đất và của tất cả các Bên thuê khác trong Khu Công Nghiệp phải được đầu nối tập trung và duy nhất về hệ thống xử lý nước thải của Bên Cho Thuê để xử lý trước khi xả thải ra tự nhiên.
- 2.2.5. Bên Thuê thực hiện đăng ký/điều chỉnh lưu lượng nước thải ra hệ thống thu gom nước thải của Khu Công Nghiệp với Bên Cho Thuê vào thời điểm nêu dưới đây và được Bên Cho Thuê xem xét chấp thuận như sau:
- a) Ngay khi ký Hợp Đồng nếu Bên Thuê chưa đăng ký lưu lượng nước thải hoặc thời điểm khác nếu được Bên Cho Thuê đồng ý.
 - b) Trường hợp Bên Thuê điều chỉnh lưu lượng nước thải thì thực hiện như sau:
 - (i) Trong giai đoạn Bên Thuê chưa hoàn thành xây dựng công trình nhà xưởng thì đăng ký điều chỉnh trước khi Bên Thuê điều chỉnh Hồ Sơ Pháp Lý Đầu Tư Xây Dựng.
 - (ii) Trong giai đoạn Bên Thuê đã hoàn thành xây dựng công trình nhà xưởng thì đăng ký điều chỉnh (1) trước khi Bên Thuê điều chỉnh hồ sơ đánh giá tác động môi trường/Giấy phép môi trường/Giấy đăng ký môi trường hoặc (2) theo quy định chung của Khu Công Nghiệp ban hành tại từng thời điểm.
 - (iii) Bên Thuê phải hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản phí có liên quan đến việc điều chỉnh lưu lượng nước thải (nếu có) theo quy định của Khu Công Nghiệp trước khi Bên Cho Thuê chấp thuận hồ sơ điều chỉnh lưu lượng nước thải cho Bên Thuê.
- Lưu lượng nước thải được đăng ký/điều chỉnh sẽ thực hiện phù hợp với Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường/Giấy phép môi trường/Giấy đăng ký môi trường mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét cấp cho Bên Thuê và phù hợp với quy định của KCN. Trường hợp việc đăng ký/điều chỉnh lưu lượng nước thải được Bên Cho Thuê đồng ý thì văn bản chấp thuận của Bên Cho Thuê là cơ sở để Bên Thuê tuân thủ quy định tại Hợp Đồng và quy định, quy chế của KCN. Văn bản đăng ký lưu lượng nước thải theo Điều này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.
- 2.2.6. Trường hợp Bên Thuê vi phạm các quy định liên quan đến lưu lượng, tiêu

chuẩn nước thải và các điều kiện tiếp nhận nước thải được quy định tại Hợp Đồng, Phụ lục Xử Lý Nước Thải đính kèm theo Hợp Đồng và/hoặc Quy chế, quy định về bảo vệ môi trường trong KCN thì Bên Thuê phải chịu trách nhiệm, chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại đối với hành vi vi phạm theo các quy định tương ứng tại Hợp Đồng, Phụ lục Xử Lý Nước Thải và quy định, quy chế của KCN.

2.3 Thời hạn thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải:

- 2.3.1. **Phí Xử lý Nước Thải** được tính theo định kỳ hàng tháng dựa trên chỉ số đồng hồ đo lượng nước thải được Bên Cho Thuê xác nhận vào ngày 25 của mỗi tháng.
- 2.3.2. **Thời hạn thanh toán:** Bên Thuê thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận Thông Báo nộp Phí Xử Lý Nước Thải của Bên Cho Thuê.
- 2.3.3. **Hồ sơ đề nghị thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải:**
 - a) Thông Báo nộp Phí Xử Lý Nước Thải;
 - b) Dự thảo Hóa đơn GTGT (bản chính hóa đơn sẽ được gửi cho Bên Thuê trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê nhận được tiền thanh toán của Bên Thuê; ngày ghi trên hóa đơn là ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại Mục 2.3.2 Phụ lục 3 này).

3. Các loại phí dịch vụ và chi phí khác:

Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng Tổng Tiền Thuê Lại Đất, Phí Quản Lý, Phí Xử Lý Nước Thải không bao gồm các loại phí dịch vụ và các chi phí sau:

- 3.1. Chi phí về trạm biến áp, chi phí lắp đặt, kết nối điện, nước, nước thải và các hệ thống khác từ điểm đầu nối thuộc hệ thống chung của Khu Công Nghiệp nằm bên ngoài hàng rào Khu Đất vào đến hệ thống riêng của Bên Thuê Lại Đất.
 - 3.2. Chi phí cho các dịch vụ tiện ích trong quá trình hoạt động của Bên Thuê, bao gồm chi phí sử dụng điện, nước, dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, dịch vụ bảo vệ, phòng cháy chữa cháy... (trừ điện chiếu sáng công cộng, phòng cháy chữa cháy và an ninh bảo vệ chung của Khu Công Nghiệp).
 - 3.3. Chi phí liên quan đến việc đăng ký và các thủ tục hành chính liên quan đến việc xây dựng công trình trên Khu Đất, xin cấp tất cả các giấy phép và giấy chứng nhận có liên quan mà Bên Thuê được yêu cầu thực hiện.
 - 3.4. Các chi phí trực tiếp hoặc gián tiếp mà Bên Thuê phải trả cho Nhà nước và/ hoặc Bên thứ ba trong quá trình xây dựng nhà xưởng và sản xuất kinh doanh.
 - 3.5. Lệ phí trước bạ, các khoản phí khác theo quy định mà Bên Thuê phải thanh toán trong việc xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Thuê được quy định tại Điều 5.6.1 Hợp Đồng và phù hợp với quy định của pháp luật.
 - 3.6. Thuế và các chi phí khác phát sinh trong quá trình Bên Thuê hoạt động kinh doanh trên Khu Đất.
4. Trong trường hợp Bên Thuê Lại Kho Xưởng của Bên Thuê có các hoạt động sản xuất kinh doanh tại Khu Đất của Bên Thuê thì Toàn bộ quy định của Phụ lục 3 này cũng áp dụng cho Bên Thuê và Bên Thuê phải chịu trách nhiệm thanh toán các khoản phí thay cho Bên Thuê Lại Kho Xưởng.

5. Phụ lục 3 này được ký đồng thời với Hợp Đồng, là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.
6. Hai Bên đã đọc kỹ và hiểu rõ các nội dung trong Phụ lục 3 này và tự nguyện ký tên bên dưới.

BÊN THUÊ

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng
dấu)*

BÊN CHO THUÊ

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng
dấu)*

PHỤ LỤC 4: SƠ ĐỒ, VỊ TRÍ CÁC LÔ ĐẤT
(đính kèm Hợp Đồng số: [ghi đúng số của Hợp Đồng])

[chèn sơ đồ, vị trí (các) Lô Đất]

PHỤ LỤC 5: BẢN SAO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG CÁC LÔ ĐẤT
(đính kèm Hợp Đồng số: [ghi đúng số của Hợp Đồng])
[chèn bản photo GCN (các) Lô Đất]

PHỤ LỤC 6:
VỀ XỬ LÝ NƯỚC THẢI LOẠI [ĐIỀN LOẠI NƯỚC THẢI CỦA KH]
[điền nội dung tương ứng với Loại nước thải của Khách Hàng đăng ký]

ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH CHUNG:

- 1.1 Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này có hiệu lực như Hợp Đồng Cho Thuê Lại Đất (sau đây gọi chung là Hợp Đồng) và có giá trị dẫn chiếu, ràng buộc áp dụng lên toàn bộ nội dung của Hợp Đồng. Việc ký kết Hợp Đồng được xem như Các Bên đã chấp thuận và chịu sự ràng buộc bởi các quy định trong Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này. Mọi hủy bỏ, điều chỉnh và/hoặc bổ sung Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này chỉ có hiệu lực khi được thể hiện trong Hợp Đồng hoặc phụ lục Hợp Đồng.
- 1.2 Các dẫn chiếu liên quan về xử lý nước thải nêu tại Phụ Lục này là sự dẫn chiếu đến Hợp Đồng, các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng, Phiếu đăng ký nước thải, Thông báo Phí Xử Lý Nước Thải, quy định, nội quy của Khu Công Nghiệp có liên quan về vấn đề xử lý nước thải.

Trong trường hợp có quy định nào giữa các tài liệu trên được ban hành cùng một thời điểm không thống nhất với nhau thì áp dụng theo quy định nêu tại Phụ Lục này và Hợp Đồng đã ký kết, hoặc Bên Cho Thuê có văn bản giải thích và áp dụng. Bên Thuê có trách nhiệm tuân thủ thực hiện các quy định về xử lý nước thải do Bên Cho Thuê ban hành. Trong trường hợp có quy định nào giữa các tài liệu trên được ban hành khác thời điểm không thống nhất với nhau thì áp dụng theo thứ tự ưu tiên sau: (i) khả năng tiếp nhận nước thải của Khu Công Nghiệp (bao gồm công suất và tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của KCN); (ii) hồ sơ môi trường của Bên Thuê được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (iii) Quy chế Bảo vệ môi trường của KCN; (iv) Quy định tại Phụ Lục này.
- 1.3 Không Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải có nghĩa là: (i) nước thải/nước mưa có một hoặc một số hoặc toàn bộ các chỉ tiêu/thông số không đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn xả thải của Bên Thuê theo Hợp Đồng; và (ii) Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này; và (iii) không đạt tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của Khu Công Nghiệp (nghĩa là có chỉ tiêu/thông số lớn hơn Giá Trị Tối Đa của Bảng Tiêu Chuẩn Tiếp Nhận Nước Thải); và/hoặc (iv) thoát nước không đúng nguồn tiếp nhận theo quy định.

ĐIỀU 2: ĐIỀU KIỆN TIẾP NHẬN NƯỚC THẢI VÀ QUY TRÌNH KIỂM SOÁT XẢ THẢI

2.1. Bên Cho Thuê chỉ tiếp nhận nguồn nước bên ngoài hàng rào Khu Đất của Bên Thuê theo vị trí chỉ định riêng biệt cho hai nguồn:

2.1.1. Nước thải: Bên Cho Thuê chỉ tiếp nhận nước thải của Bên Thuê được xử lý sơ bộ có hàm lượng các chất thải phải đạt tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của KCN (nghĩa là có chỉ tiêu/thông số nhỏ hơn hoặc bằng Giá Trị Tối Đa) như nêu tại **Bảng 1 [TIÊU CHUẨN TIẾP NHẬN NƯỚC THẢI CỦA KCN MINH HƯNG - SIKICO (LOẠI)]** và phù hợp với hồ sơ môi trường của Bên Thuê được phê duyệt. Nghiêm cấm Bên Thuê có hành vi để nước thải thẩm thấu vào lòng đất hoặc đưa vào mạch nước ngầm hoặc xả vào đường thoát nước mưa hoặc dưới bất kỳ hình thức nào để nước thải thải ra ngoài môi trường xung quanh mà không thải vào nguồn tiếp nhận nước thải của Bên Cho Thuê theo quy định.

**BẢNG 1: TIÊU CHUẨN TIẾP NHẬN NƯỚC THẢI CỦA
KCN MINH HƯNG – SIKICO (LOẠI)**

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ TỐI ĐA
1	Nhiệt độ	oC	
2	pH	-	
3	BOD5	mg/l	
4	COD	mg/l	
5	TSS	mg/l	
6	Độ màu	Pt/Co	
7	Tổng Nitơ	mg/l	
8	Tổng Photpho	mg/l	
9	Tổng dầu mỡ khoáng	mg/l	
10	Coliform	MPN/100ml	
11	Crom (VI)	mg/l	
12	Crom (III)	mg/l	
13	Đồng	mg/l	
14	Chì	mg/l	
15	Kẽm	mg/l	
16	Sắt	mg/l	
17	Cadimi	mg/l	
18	Niken	mg/l	
19	Asen	mg/l	

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ TỐI ĐA
20	Thủy ngân	mg/l	
21	Mangan	mg/l	
22	Tổng xianua	mg/l	
23	Tổng phenol	mg/l	
24	Sunfua	mg/l	
25	Florua	mg/l	
26	Amoni (tính theo N)	mg/l	
27	Clorua	mg/l	
28	Clo dư	mg/l	
29	Tổng hóa chất bảo vệ thực vật clo hữu cơ	mg/l	
30	Tổng hóa chất bảo vệ thực vật photpho hữu cơ	mg/l	
31	Tổng PCB	mg/l	
32	Tổng hoạt độ phóng xạ α	Bq/l	
33	Tổng hoạt độ phóng xạ β	Bq/l	

2.1.2. Nước mưa: Bên Thuê đầu nối tuyến thu gom nước mưa của Bên thuê vào hố ga nước mưa được Bên Cho Thuê chỉ định để theo tuyến thoát nước mưa chung của KCN thoát ra môi trường tự nhiên. Nghiêm cấm thải nước thải vào tuyến nước mưa hoặc thải nước thải vào nước mưa khi trời mưa, hoặc trời không mưa mà Bên Thuê có nước thải chảy vào hố ga nước mưa. Nếu Bên Thuê có hành vi vi phạm/không tuân thủ về xả nước thải vào hố ga nước mưa (không đạt tiêu chuẩn là cột A, QCVN 40:2011/BTNMT) và trong trường hợp này Bên Thuê đã Không Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải thì Bên Cho Thuê được quyền bít tuyến thoát nước mưa của Bên Thuê. Bên Thuê phải khắc phục hậu quả về môi trường do việc xả thải không đúng quy định và bồi thường thiệt hại do việc xả thải này gây ra cho Bên Cho Thuê, đồng thời Bên Thuê phải trả Phí xử lý nước thải quy định tại Điều 3 Phụ Lục này tương ứng với trường hợp Bên Thuê Không Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải.

2.1.3. Vị trí chỉ định đầu nối trên đây (gọi là hố ga), gồm hố ga quan trắc nước thải và hố ga đầu nối nước thải; hố ga đầu nối nước mưa được Hai bên xác nhận trên Biên bản và bản vẽ xác nhận địa điểm hai hố ga. Nếu Bên Thuê xả nước thải/nước mưa ngoài các vị trí đã xác nhận thì được xem như Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng.

2.2. Bên Thuê phải thực hiện đúng và đầy đủ các quy định trong Quyết định phê duyệt báo cáo tác động môi trường/Giấy phép môi trường/Giấy đăng ký môi trường của Bên Thuê đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định (sau đây gọi là "Hồ sơ môi trường").

- 2.3. Bên Cho Thuê có trách nhiệm xử lý nguồn nước thải của Bên Thuê từ vị trí tiếp nhận (hố ga bên ngoài hàng rào Khu Đất của Bên Thuê) theo Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này với chất lượng nước thải, lưu lượng xả thải theo Hồ sơ môi trường đã được cơ quan chức năng phê duyệt và phù hợp với chất lượng nước thải, lưu lượng nước xả thải mà Bên Thuê đã thỏa thuận với Bên Cho Thuê và phải đạt tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của Khu Công Nghiệp.
- 2.4. Bên Cho Thuê được quyền kiểm tra (có thông báo trước hoặc là đột xuất khi phát hiện việc Bên Thuê có dấu hiệu vi phạm về xả thải) việc vận hành Hệ thống thu gom, xử lý nước thải sơ cấp, việc vận hành hệ thống quan trắc chất lượng nước thải (nếu có), nguồn nước (gồm nước thải, nước mưa) của Bên Thuê, lấy mẫu phân tích xét nghiệm các chỉ tiêu/thông số cần thiết để xác định chất lượng nước thải, nước mưa có đạt tiêu chuẩn xả thải của Bên Thuê (nước thải đạt tiêu chuẩn như đã nêu tại Điều 2.1.1 Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này và nước trong tuyến nước mưa đạt tiêu chuẩn là cột A, QCVN 40:2011/BTNMT).
- 2.4.1. Bên Thuê chấp nhận tuyệt đối việc lấy mẫu của Bên Cho Thuê để gửi đi phân tích khi được kiểm tra đột xuất/định kỳ với sự xác nhận của nhân viên môi trường hoặc của nhân viên Bảo vệ hoặc nhân viên khác của Bên Thuê.
- 2.4.2. Nếu Bên Thuê không hợp tác khi được Bên Cho Thuê thông báo lấy mẫu kịp thời đúng lúc, thì Bên Cho Thuê được quyền mời Bên thứ ba bất kỳ (không phải nhân viên của Bên Thuê) chứng kiến việc lấy mẫu để gửi phân tích tại đơn vị có chức năng và kết quả phân tích của mẫu này là cơ sở để hai Bên làm việc, là căn cứ xác định vi phạm (nếu có).
- 2.4.3. Nếu chất lượng nước xả thải của Bên Thuê có các chỉ tiêu/thông số Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải (theo kết quả quan trắc chất lượng nước thải tự động (nếu có) hoặc theo kết quả gửi đi phân tích) thì Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê biết và Bên Cho Thuê được quyền áp dụng mức thu Phí Xử Lý Nước Thải khác theo quyết định của mình và/hoặc Bên Cho Thuê được ngưng tiếp nhận nước thải từ Bên Thuê và áp dụng các biện pháp như quy định tại Điều 3.3 Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này, đồng thời Bên Thuê phải tuân thủ đúng các quy định nêu tại Điều 2.1 Phụ lục này. Để bảo vệ môi trường trong Khu Công nghiệp và xung quanh khi Bên Cho Thuê ngưng tiếp nhận nước thải từ Bên Thuê, Bên Thuê thừa nhận rằng Bên Cho Thuê có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tạm đình chỉ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Bên Thuê nếu Bên Thuê có khả năng gây ô nhiễm môi trường khi nước thải không được thu gom về vào hệ thống thu gom nước thải của Bên Cho Thuê để xử lý.

ĐIỀU 3: ĐƠN GIÁ DỊCH VỤ (PHÍ) XỬ LÝ NƯỚC THẢI

3.1. Phí xử lý nước thải

Phí xử lý nước thải áp dụng theo thông báo chung về phí xử lý nước thải của KCN theo từng thời điểm khi nước xả thải của Bên Thuê luôn tuân thủ đúng hồ sơ môi trường của Bên Thuê được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (Bên Thuê phải xử lý sơ bộ nước thải với tất cả các chỉ tiêu đạt Tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của Khu Công Nghiệp nêu tại Phụ Lục này và khối lượng nước xả thải tuân thủ hồ sơ môi trường) và phù hợp với khả năng tiếp nhận nước thải của Khu Công Nghiệp.

3.2. Khoản chi phí Bên Thuê phải trả khi nước thải của Bên Thuê vượt khối lượng xả thải hoặc Không Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải về chất lượng (vi phạm Hợp Đồng), để xử lý hành vi vi phạm/không tuân thủ đúng quy định và bù đắp cho Bên Cho Thuê

khi thực hiện xử lý nước thải này:

3.2.1. Đối với khối lượng nước xả thải.

Trường hợp tổng khối lượng nước xả thải thực tế trong ngày của Bên Thuê vượt khối lượng xả thải (hạn mức) theo Hồ sơ môi trường được phê duyệt, thì phần khối lượng nước xả thải vượt hạn mức sẽ được tính phí xử lý nước thải theo công thức sau:

$$\text{Phí xử lý nước thải phải trả do vượt khối lượng nước xả thải} = (\text{Khối lượng nước thải xả thải vượt hạn mức}) \times (\text{Đơn giá phí xử lý nước thải}) \times 1,5$$

- Trường hợp tổng khối lượng nước xả thải thực tế trong ngày vượt khối lượng nước xả thải theo Hồ sơ môi trường được phê duyệt, Bên Cho Thuê sẽ ngưng tiếp nhận nước thải của Bên Thuê để bảo đảm cho Nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN duy trì ổn định về công suất xử lý và đủ điều kiện phục vụ cho các doanh nghiệp khác trong KCN. Căn cứ kết quả đo khối lượng của ngày, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê khi tổng khối lượng nước xả thải thực tế trong ngày vượt khối lượng xả thải theo Hồ sơ môi trường được phê duyệt, thời điểm chốt khối lượng nước thải của ngày là vào lúc 24 giờ của ngày đó, Bên Cho Thuê sẽ báo cho Bên Thuê biết khối lượng nước thải ngày hôm trước vượt khối lượng trước 08 giờ ngày hôm sau để điều chỉnh lưu lượng xả thải theo đúng quy định. Trường hợp Bên Thuê xả thải vượt khối lượng nước xả thải theo Hồ sơ môi trường được duyệt và đã được Bên Cho Thuê thông báo, nhắc nhở nhưng Bên Thuê vẫn tiếp tục xả thải vượt khối lượng nước xả thải theo Hồ sơ môi trường được duyệt Bên Cho Thuê được quyền thông báo cơ quan chức năng để xử lý. Trường hợp đồng hồ đo lượng nước thải không hoạt động hoặc hoạt động không bình thường hoặc có cơ sở xác định kết quả đo không chính xác thì kết quả số đo lượng nước thải ra của Bên Thuê cho mỗi ngày trong thời gian chờ khắc phục sự cố sẽ được tính theo lưu lượng nước xả thải thực tế bình quân của 01 ngày của tháng gần nhất (trên cơ sở có xem xét lượng nước cấp mà Bên Thuê đã sử dụng trong thời gian tương ứng).

- Để tránh nhầm lẫn, Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê về khối lượng nước thải vượt hạn mức theo quy định tại Điều này nhằm mục đích đảm bảo việc quản lý, vận hành nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN và tuân thủ quy định pháp luật về môi trường, việc thông báo và xử lý này của Bên Cho Thuê không làm miễn trừ trách nhiệm của Bên Thuê đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc Bên Cho Thuê trong việc Bên Thuê không tuân thủ đúng các quy định về xử lý nước thải, không tuân thủ điều kiện và hạn mức nước thải theo Hồ sơ môi trường của Bên Thuê và không tuân thủ các thỏa thuận mà Bên Thuê đã ký kết với Bên Cho Thuê.

3.2.2. Đối với chất lượng nước xả thải.

Trường hợp Bên Thuê xả nước thải có chất lượng Không Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải theo quy định tại Điều 1.3 Phụ Lục này, thì Bên Cho Thuê được quyền ngưng tiếp nhận nguồn nước thải đó, đồng thời Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê một khoản tiền tương ứng để Bên Cho Thuê để xử lý lượng nước thải do Không Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải, cụ thể là:

$$\text{Phí xử lý nước thải phải trả do nước thải có chất lượng Không Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải} = (\text{Tổng khối lượng nước thải có chất lượng})$$

Không Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải) x (Đơn giá phí xử lý nước thải) x K

(Trường hợp Bên Thuê mới đi vào hoạt động (dưới 12 tháng) thì khối lượng nước thải được tính theo tháng của lưu lượng đăng ký (nếu có) hoặc theo hồ sơ môi trường được phê duyệt).

Trong đó:

K: Hệ số điều chỉnh phụ thuộc vào hàm lượng chất gây ô nhiễm và được xác định như sau:

$$K = \frac{\text{Giá trị chỉ tiêu vượt Giá Trị Tối Đa cao nhất có trong nước thải}}{\text{Giá Trị Tối Đa của chỉ tiêu tương ứng trong Bảng 1 [Tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của KCN Minh Hưng-Sikico (**LOẠI**)]}}$$

* Trong trường hợp xả nước thải vào tuyến thoát nước mưa và các chỉ tiêu đo được cao hơn giá trị cột A, QCVN 40:2011/BTNMT thì Tổng khối lượng nước thải có chất lượng Không Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải sẽ được xác định dựa trên tổng khối lượng nước cấp mà Bên Thuê sử dụng theo tỷ lệ 1: 0,8 (nghĩa là trong một mét khối nước cấp đã sử dụng sẽ có 0,8 mét khối nước thải).

$$K^* = \frac{\text{Giá trị chỉ tiêu vượt Giá Trị Tối Đa cao nhất có trong nước thải trong tuyến thoát nước mưa}}{\text{Giá Trị Tối Đa của chỉ tiêu tương ứng theo Cột A, QCVN 40:2011/BTNMT}}$$

- Trường hợp chất lượng nước thải của Bên Thuê Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải (theo kết quả quan trắc chất lượng nước thải tự động (nếu có) hoặc kết quả phân tích/thử nghiệm mẫu nước thải), Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê và cho thời hạn 24 giờ để khắc phục. Hết thời hạn nêu trên, nếu chất lượng nước xả thải của Bên Thuê vẫn còn Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải thì Bên Cho Thuê sẽ ngưng tiếp nhận nước thải của Bên Thuê và được quyền báo cáo cho cơ quan chức năng biết và xử lý.

- Thời gian ngưng tiếp nhận nước cho đến khi nào Bên Thuê khắc phục xong và đề nghị Bên Cho Thuê phối hợp để kiểm tra lấy mẫu phân tích có kết quả đạt tiêu chuẩn mới đầu nối lại.

- Việc cho thời gian khắc phục chất lượng nước thải để đáp ứng tiêu chuẩn xả thải tại Điều này (không thuộc trường hợp Không Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Không Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải) sẽ không làm miễn trừ trách nhiệm của Bên Thuê đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc Bên Cho Thuê do Bên Thuê không tuân thủ đúng quy định về chất lượng và điều kiện xả thải theo quy định của pháp luật và Khu Công Nghiệp.

- 3.3. Trường hợp Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ cá nhân, tổ chức hoặc cơ quan chức năng Nhà nước nào phát hiện Bên Thuê thải nước thải (kể cả nước thải sinh hoạt hoặc nước thải công nghiệp) ra tuyến cống nước mưa, hoặc dưới bất kỳ hình thức nào xả nước thải ra môi trường xung quanh mà không vào nguồn tiếp nhận nước thải của Bên Cho Thuê theo quy định thì Bên Cho Thuê ngoài quyền không tiếp nhận nguồn nước thải của Bên Thuê và Bên Cho Thuê còn được quyền truy thu phí xử lý nước thải theo cách tính Phí xử lý nước thải phải trả do xả thải vượt khối lượng nước xả thải theo Hồ sơ môi trường được duyệt và/hoặc nước xả

thải có chất lượng Không Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải tại Điều 3.1 và Điều 3.2 của Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này với Tổng khối lượng nước thải của ngày là trung bình ngày của 5 ngày gần nhất.

- 3.4. Nếu do Bên Thuê vi phạm/không tuân thủ đúng quy định về Xử Lý Nước Thải này và Quy chế bảo vệ môi trường của KCN mà dẫn đến việc Nhà nước có xử phạt bằng tiền đối với Bên Thuê và/hoặc Bên Cho Thuê, thì Bên Thuê ngoài việc thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải cho Bên Cho Thuê như Điều 3 của Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này, thanh toán khoản xử phạt bằng tiền cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thì Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê số tiền bằng với số tiền mà Bên Cho Thuê bị xử phạt.
- 3.5. Nếu do Bên Thuê vi phạm/không tuân thủ đúng quy định về Xử Lý Nước Thải này và Quy chế bảo vệ môi trường của KCN mà dẫn đến việc Nhà nước có xử phạt hành chính mà ảnh hưởng đến Doanh Nghiệp khác (Bên Thuê khác) và/hoặc Bên Cho Thuê thì Bên Thuê phải bồi hoàn toàn bộ chi phí thiệt hại cho Doanh Nghiệp khác và/hoặc Bên Cho Thuê liên quan hành vi nêu trên của Bên Thuê gây ra khi phải chấp hành việc xử phạt này.

ĐIỀU 4: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 4.1. Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê Phí Xử Lý Nước Thải được tính theo Điều 3 Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này và theo nội dung Hợp Đồng đã ký kết.
- 4.2. Phí phân tích các mẫu nước thải Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải của Bên Thuê (nếu có) sẽ tính vào kỳ báo Phí Xử Lý Nước Thải của tháng đó cho Bên Thuê.
- 4.3. Bên Cho Thuê sẽ ngưng tiếp nhận nước thải của Bên Thuê khi Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải theo quy định của Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này và Hợp Đồng đã ký kết và Bên Cho Thuê sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến chất lượng nước thải và việc xả thải của Bên Thuê. Mọi hoạt động sau đó của Bên Thuê làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh, Bên Thuê phải chịu toàn bộ trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường toàn bộ thiệt hại và khôi phục lại hiện trạng môi trường theo quy định.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

Ngoài quyền và trách nhiệm của mỗi bên quy định tại Hợp Đồng, các điều khoản khác của Phụ Lục và quy định của pháp luật thì mỗi bên còn có các quyền và trách nhiệm sau đây:

5.1. Bên Cho Thuê

- 5.1.1. Ngoài các trường hợp đã được quy định tại Hợp Đồng và Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này, Bên Cho Thuê còn được quyền ngưng tiếp nhận nguồn nước thải của Bên Thuê và Bên Thuê không được quyền khiếu nại khi xảy ra một trong những trường hợp sau:
 - a. Nước thải của Bên Thuê đổ ra hố ga đầu nối nước thải không đạt tiêu chuẩn tiếp nhận như nêu tại Điều 2.1 Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này dựa trên cơ sở kết quả xét nghiệm mẫu nước thải được lấy tại hố ga quan trắc.
 - b. Bên Thuê cố ý thải nước thải ra khu vực, lẫn vào nước mưa khi trời mưa. Có nước thải chảy vào hố ga thu gom nước mưa của Bên Thuê khi trời không mưa hoặc dưới bất kỳ hình thức nào xả nước thải ra môi trường mà không vào hệ thống thu gom nước thải của Bên Cho Thuê theo quy định.
 - c. Bên Thuê quá hạn thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải như Điều 4 Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này.

- d. Bên Thuê và/hoặc Bên Cho Thuê bị các cơ quan quản lý môi trường lập biên bản vi phạm về môi trường do Bên Thuê vi phạm/không tuân thủ quy định về xử lý nước thải theo quy định tại Phụ Lục này.
- 5.1.2. Khi ngưng tiếp nhận nước thải của Bên Thuê thì Bên Cho Thuê đồng thời báo cáo Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh Bình Phước và các cơ quan liên quan khác biết để xử lý về hoạt động sản xuất của Bên Thuê khi vi phạm/không tuân thủ quy định quy định bảo vệ môi trường.

5.2. Bên Thuê

- 5.2.1. Nếu kết quả phân tích nước thải các chỉ tiêu/thông số Không Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Vượt Tiêu Chuẩn Xả Thải theo quy định tại Điều 1.3 Phụ Lục này, thì Bên Thuê phải trả phí xét nghiệm và Bên Thuê phải chịu mọi chi phí phát sinh mà Bên Cho Thuê đã chi trả để xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của KCN theo quy định hiện hành trước khi thải ra môi trường, ngược lại nếu kết quả phân tích nước thải của Bên Thuê thuộc trường hợp Đáp Ứng Tiêu Chuẩn hoặc Đạt Tiêu Chuẩn Xả Thải như nêu trên thì Bên Cho Thuê phải trả phí xét nghiệm.
- 5.2.2. Cam kết xây dựng và tách riêng hai hệ thống thoát nước riêng biệt (nước mưa và nước thải) trong hàng rào Khu Đất của Bên Thuê. Cam kết đảm bảo đường cống thoát nước mưa chỉ để thoát nước mưa, đường cống thoát nước thải chỉ để sử dụng thoát nước thải. Cam kết nước thải và nước mưa chỉ thải vào đúng các vị trí thải theo Biên bản và bản vẽ xác nhận vị trí đầu nối đã được hai bên ký xác nhận để đưa vào tuyến thu gom nước thải, nước mưa của Khu Công Nghiệp, ngoài ra không còn một vị trí thải nào khác.
- 5.2.3. Cam kết đầu tư, lắp đặt hệ thống quan trắc chất lượng nước thải tự động theo Quy chế bảo vệ môi trường của KCN Minh Hưng – Sikico; tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường theo Quy chế bảo vệ môi trường của KCN Minh Hưng – Sikico và quy định của pháp luật.
- 5.2.4. Cam kết thanh toán đúng thời hạn như Điều 4 của Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này.
- 5.2.5. Cung cấp cho Bên Cho Thuê thông tin liên hệ của nhân viên phụ trách môi trường của Bên Thuê để thuận tiện cho việc trao đổi, làm việc.

ĐIỀU 6: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- 6.1. Các Bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung đã nêu tại Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này.
- 6.2. Phụ Lục Xử Lý Nước Thải này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng cùng với những nội dung cụ thể khác liên quan đến Phí Xử Lý Nước Thải, hạn mức nước thải, quy trình kiểm soát và đánh giá nước thải, Quy chế Bảo vệ môi trường trong KCN... nhằm đảm bảo các bên liên quan phải tuân thủ thực hiện việc xả thải theo đúng quy định của pháp luật và các nội dung về môi trường đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- 6.3. Việc sửa đổi, bổ sung Phụ Lục Xử Lý Nước Thải kể từ sau ngày ký Phụ Lục này do Bên Cho Thuê được toàn quyền quyết định và sẽ được thông báo cho Bên Thuê, bên thứ ba có liên quan để phối hợp thực hiện trên cơ sở ban hành các quy định về xử lý nước thải của Khu Công Nghiệp Minh Hưng - Sikico. Trong trường hợp Bên Thuê có thay đổi bất kỳ nội dung nào liên quan dẫn đến việc thay đổi lưu lượng nước thải đã đăng ký thì phải được Bên Cho

Thuê đồng ý bằng văn bản trước khi thực hiện đăng ký thay đổi tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp Bên Thuê vi phạm việc thông báo này, Bên Cho Thuê được quyền từ chối tiếp nhận lượng nước thải do Bên Thuê điều chỉnh lại theo quy định tại Điều này. Việc xử lý hành vi vi phạm này sẽ thực hiện theo quy định tại Điều 3 Phụ Lục này.

- 6.4. Phụ Lục này được lập thành 05 bản gốc, bằng tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau; Bên B giữ 02 bản, Bên A giữ 02 bản, Ban Quản lý Khu Kinh tế giữ 01 bản để cùng thực hiện.
- 6.5. Phụ Lục này có hiệu lực kể từ ngày ký và được áp dụng kể từ thời điểm hồ sơ môi trường của Bên Thuê được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (Bên Thuê phải xử lý sơ bộ nước thải với tất cả các chỉ tiêu đạt Tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của Khu Công Nghiệp nêu tại Phụ Lục này và khối lượng nước xả thải tuân thủ hồ sơ môi trường) và phù hợp với khả năng tiếp nhận nước thải của Khu Công Nghiệp.

Sau khi đọc kỹ, hiểu rõ các điều khoản nêu tại Phụ Lục này, một cách tự nguyện, các Bên cùng ký tên dưới đây./.

BÊN THUÊ

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng
dấu)*

BÊN CHO THUÊ

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng
dấu)*