



HỢP ĐỒNG MẪU

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
GẮN VỚI CƠ SỞ HẠ TẦNG
TẠI CỤM CÔNG NGHIỆP PHẠM NGŨ LÃO - NGHĨA DÂN**

Số:/HĐTLĐ/HCMCC/-CN.0...-...

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH

Và

CÔNG TY ...

DANH MỤC TÀI LIỆU CỦA BỘ HỢP ĐỒNG GỒM CÓ:

1. HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

2. PHỤ LỤC 01: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

3. PHỤ LỤC 02: QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ CÁC KHOẢN PHẢI THANH TOÁN

4. PHỤ LỤC 03: DANH MỤC CÁC VĂN BẢN BÊN B CẦN NỘP CHO BÊN A

5. PHỤ LỤC 04: DANH MỤC HỒ SƠ XIN CẤP GCN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

6. PHỤ LỤC 05: TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ LÔ ĐẤT THUÊ

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

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
GẮN VỚI CƠ SỞ HẠ TẦNG TẠI CCN PHẠM NGŨ LÃO – NGHĨA DÂN
(Số: .../HĐTLĐ/HCMCC-CN.0..-...)

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Đất đai
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản
- Căn cứ Nghị định số
- Căn cứ Nghị định số
- Căn cứ các văn bản pháp lý liên quan đến việc thành lập dự án, xác nhận Chủ đầu tư dự án “CCN Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân” của Công ty CP Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Hợp đồng đặt cọc số .. /HĐĐC/HCMCC-CN.0..-... và Biên bản ghi nhớ số .. /TTHĐ/HCMCC-CN.0..-... ký ngày ../.../202.. về việc thuê lại đất gắn với Cơ sở hạ tầng – dịch vụ quản lý tại Cụm công nghiệp Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân;
- Căn cứ GCN Đăng ký đầu tư Mã số dự án ... cấp ngày ../.../..., do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Công ty
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của các Bên.

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm **202...** tại trụ sở Công ty CP Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh - số 381 phố Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội. Chúng tôi gồm:

1/ BÊN CHO THUÊ : CÔNG TY CP XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH

(Gọi tắt là Bên A)

Đại diện : **Ông Phạm Minh Đức**
Chức vụ : Chủ tịch HĐQT – Người đại diện theo pháp luật
Địa chỉ : 381 phố Đội Cấn, P. Liễu Giai, Q.Ba Đình, TP.Hà Nội
Điện thoại : 024 38327414 Fax: 024 38329026
Mã số doanh nghiệp : 0100105077
Tài khoản số : 1047799888
Tại ngân hàng : TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Phố Hiến

2/ BÊN THUÊ LẠI :

(Gọi tắt là Bên B)

Đại diện :
Chức vụ :
Địa chỉ :
Điện thoại :
Mã số doanh nghiệp :
Tài khoản số :
Tại ngân hàng :

Trong **Hợp đồng** này, Bên A và Bên B được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

Xét rằng :

- Bên A có chức năng cho thuê lại đất đã có hạ tầng kỹ thuật của Cụm Công nghiệp Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân;
- Bên B là doanh nghiệp mong muốn thuê lại đất đã có hạ tầng để triển khai Dự án đầu tư.

Hai Bên cùng nhau thỏa thuận ký kết **Hợp đồng** cho thuê lại đất gắn với **Cơ sở hạ tầng** – dịch vụ quản lý (sau đây gọi tắt là **Hợp đồng**) gồm các nội dung và điều khoản sau:

ĐIỀU 1. THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHO THUÊ

1. Đặc điểm cụ thể của **Lô đất thuê** như sau:

- Diện tích: m²
- Ký hiệu Lô đất thuê: **CN.0... -**
- Địa chỉ:
- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng:m² (là diện tích đất Bên B thuê để phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình, không chia sẻ cho các Bên khác);
 - + Sử dụng chung: là các diện tích như đường nội bộ, sân chung, khu vực công ra vào, hạ tầng chung,... của Cụm Công nghiệp mà tất cả các doanh nghiệp trong Cụm Công nghiệp đều sử dụng;
- Mục đích sử dụng: Phù hợp với **Giấy CNDKĐT** Bên B được cấp.
- Thời hạn sử dụng: theo thời hạn thuê đất quy định tại Điều 5 của **Hợp đồng** này.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, có Giấy CNQSDĐ.

2. Các chỉ tiêu về xây dựng của **Lô đất thuê** (nếu có) như sau:

- Mật độ xây dựng: **60 %**
- Số tầng cao của công trình xây dựng: theo quy hoạch của **Cụm Công nghiệp** và quy chuẩn xây dựng áp dụng;
- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: theo quy định và quy chuẩn xây dựng;
- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt.

ĐIỀU 2. GIÁ THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GẮN VỚI CƠ SỞ HẠ TẦNG

1. Giá thuê quyền sử dụng đất gắn với **Cơ sở hạ tầng** của toàn bộ diện tích thuê là:**đồng** (Bằng chữ:).

*Giá thuê trên đã bao gồm tiền thuê quyền sử dụng đất gắn với **Cơ sở hạ tầng** cho suốt **Thời hạn thuê** của **Hợp đồng** này và thuế VAT.*

*Giá trên không bao gồm **Tiền thuê đất**, thuế phi nông nghiệp, các loại phí thuế khác thu hàng năm theo quy định của Nhà nước.*

2. Giá thuê quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm **Khoản phải thanh toán khác** liên quan đến **Hợp đồng** này.

3. **Khoản phải thanh toán khác** liên quan đến **Hợp đồng** này sẽ được quy định chi tiết tại

Phụ lục số 02.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua chuyển khoản ngân hàng.
2. Thời hạn thanh toán: Các Bên chấp thuận rằng việc thanh toán tiền **thuê lại đất gắn với Cơ sở hạ tầng** nêu tại Điều 2 sẽ được Bên B trả cho Bên A theo tiến độ cụ thể như sau:
 - a. **Thanh toán lần thứ nhất:** Khoản tiền đặt cọc **đồng** (Bằng chữ:**đồng**) Bên B đã chuyển cho Bên A tự động chuyển thành khoản thanh toán lần thứ nhất.
 - b. **Thanh toán lần thứ hai:** Bên B sẽ thanh toán cho Bên A số tiền là: **đồng** (Bằng chữ:**đồng**) vào ngày
 - c. **Thanh toán lần thứ ba:** Trong vòng **07** (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên A thông báo cho Bên B về ngày bàn giao mặt bằng, Bên B thanh toán cho Bên A số tiền là: **đồng** (Bằng chữ:**đồng**). Việc thanh toán này sẽ được thực hiện trước khi Bên B nhận bàn giao mặt bằng.
 - d. **Thanh toán lần thứ tư:** Bên B thanh toán cho Bên A giá trị tiền thuê lại đất gắn với **Cơ sở hạ tầng** còn lại trước khi nộp hồ sơ xin cấp **Giấy CNQSDĐ**. Số tiền phải nộp là: **đồng** (Bằng chữ:**đồng**)
3. Trong trường hợp Bên B thanh toán chậm số tiền thuê đất gắn với **Cơ sở hạ tầng** quy định trong **Hợp đồng** này, Bên B sẽ phải chịu phạt với mức phạt được tính theo lãi suất bằng 150% lãi suất huy động trả sau kỳ hạn **12** (mười hai) tháng đối với tổ chức của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ban hành tại thời điểm bắt đầu tính lãi phạt trên số tiền đó tương ứng thời gian chậm trả nhưng thời gian chậm trả đó không được quá **30** (ba mươi) ngày.

ĐIỀU 4. MỤC ĐÍCH THUÊ ĐẤT

1. Mục đích thuê đất: để Bên B thực hiện Dự án đầu tư, kinh doanh theo **Giấy CNDKĐT**. Mã số dự án do **Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** cấp.
2. Bên B sẽ triển khai Dự án đầu tư trên **Lô đất thuê** theo tiến độ được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tiến độ triển khai Dự án đầu tư trên **Giấy CNDKĐT**.
3. Trường hợp Bên B không đưa **Lô đất thuê** vào sử dụng hoặc chậm đưa **Lô đất thuê** vào sử dụng so với tiến độ được phê duyệt, trừ trường hợp bất khả kháng, thì Bên A có quyền yêu cầu Bên B thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng đồng thời báo cáo tình trạng sử dụng đất của Bên B đến các **Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền**.

ĐIỀU 5. THỜI HẠN THUÊ, THỜI ĐIỂM BÀN GIAO VÀ CẤP GIẤY CNQSDĐ

1. **Thời hạn thuê** là từ ngày Hai Bên ký Biên bản bàn giao đến **ngày 23 tháng 03 năm 2073**, trừ khi **Hợp đồng** bị chấm dứt trước thời hạn theo như quy định tại Điều 10 của **Hợp đồng** này.
2. **Gia hạn thời hạn thuê:** Các Bên chấp thuận rằng thời hạn của **Hợp đồng** này như được quy định tại khoản 5.1 Điều này có thể được gia hạn nếu **Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** chuẩn y theo pháp luật của Việt Nam tại thời điểm đó và các Bên thống nhất được giá thuê và các điều kiện thuê tương ứng với thời gian gia hạn. *Việc gia hạn này phải được thực hiện trước khi thời hạn thuê chấm dứt ít nhất 06 (sáu) tháng.*

3. Giải quyết khi **Hợp đồng** hết hạn: Bên B sẽ hoàn trả mặt bằng **Lô đất thuê** cho Bên A. Trước ngày hoàn trả **Lô đất thuê**, Bên B, bằng chi phí của mình, sẽ:
- a) Tháo dỡ và di dời tất cả các công trình xây dựng và tài sản của Bên B ra khỏi **Lô đất thuê**;
 - b) Khắc phục bất kỳ sự ô nhiễm nào gây ra bởi hoạt động của Bên B trên **Lô đất thuê**;
 - c) Sau khi chấm dứt **Hợp đồng** và hoàn trả **Lô đất thuê**, nếu Bên B không thực hiện các nghĩa vụ trên thì: bất cứ công trình xây dựng, tài sản nào mà Bên B để lại trên **Lô đất thuê** sẽ bị coi là vứt bỏ và Bên A có toàn quyền định đoạt; Bên B sẽ phải thanh toán cho Bên A toàn bộ các chi phí thực tế cho việc vận chuyển, di dời các công trình, tài sản này (nếu có), cũng như chịu mọi trách nhiệm phát sinh do việc Bên A định đoạt các công trình, tài sản; Bên B sẽ phải thanh toán cho Bên A toàn bộ chi phí thực tế cho việc khắc phục hậu quả ô nhiễm môi trường gây ra bởi Bên B trên **Lô đất thuê**.
4. Thời điểm bàn giao **Lô đất thuê**: khi mặt bằng đã sẵn sàng Bên A sẽ thông báo ngày bàn giao đất cụ thể cho Bên B hoặc Bên A bàn giao đất theo đề xuất của Bên B.
5. Trước thời điểm Bên B đưa **tài sản gắn với đất thuê** vào vận hành, Bên B phải thực hiện nghiệm thu, kiểm định chất lượng nước thải của Bên B đảm bảo đạt tiêu chuẩn quy định và được cấp phép môi trường (nếu có). Đồng thời Bên B cần báo trước cho Bên A ít nhất **30 (ba mươi)** ngày để Bên A thực hiện đầu nối hệ thống thoát nước thải của Bên B vào hệ thống xử lý nước thải của **Cụm Công nghiệp**.
6. Trong vòng **10 (mười)** ngày kể từ ngày Bên A thông báo cung cấp giấy tờ, hồ sơ để thực hiện việc xin cấp **Giấy CNQSDĐ** cho Bên B, Bên B có nghĩa vụ cung cấp hồ sơ hợp lệ cho Bên A. Nếu quá thời hạn trên mà Bên B không cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ hồ sơ thì Bên B mặc nhiên đồng ý tự thực hiện thủ tục cấp **Giấy CNQSDĐ** và Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A số tiền còn lại quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 của **Hợp đồng** này ngay sau khi hết hạn cung cấp hồ sơ.
7. Bên A hỗ trợ Bên B xin cấp **Giấy CNQSDĐ** cho **Lô đất thuê** trong thời hạn từ **06 (sáu)** đến **12 (mười hai)** tháng kể từ ngày Bên A nhận đủ hồ sơ hợp lệ từ Bên B. Chi phí cấp **Giấy CNQSDĐ** theo quy định của Nhà nước do **Bên B** chịu.
8. Sau khi **cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** cấp **Giấy CNQSDĐ** đối với **Lô đất thuê**. Bên A sẽ thực hiện việc bàn giao bản gốc **Giấy CNQSDĐ** đối với **Lô đất thuê** cho Bên B trong vòng **05 (năm)** ngày làm việc sau khi xác nhận Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán **tiền thuê lại đất gắn với Cơ sở hạ tầng** của **Hợp đồng** này.
9. Bên B thừa nhận rằng do việc cấp **Giấy CNQSDĐ** cho Bên B là thuộc thẩm quyền của **cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** nên thời gian xem xét và chấp thuận là hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan này. Tuy nhiên, Bên A sẽ nỗ lực tối đa để tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc cấp **Giấy CNQSDĐ** cho Bên B nhưng Bên A sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sự chậm trễ phát sinh nào nếu không thuộc lỗi của Bên A.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

1. Quyền của Bên A

- a) Yêu cầu Bên B khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, theo **Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư** đã được cấp và thỏa thuận trong **Hợp đồng**;
- b) Yêu cầu Bên B thanh toán tiền thuê, **Khoản phải thanh toán khác** theo thời hạn và

phương thức thỏa thuận trong **Hợp đồng**;

- c) Yêu cầu Bên B chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu Bên B không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện **Hợp đồng**, yêu cầu Bên B trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại;
- d) Yêu cầu Bên B giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo **Hợp đồng**;
- e) Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống **cơ sở hạ tầng** trong quá trình đầu tư xây dựng của mình.
- f) Yêu cầu Bên B nộp các loại thuế, phí liên quan đến việc thuê lại quyền sử dụng đất mà Bên B phải chịu phát sinh từ **Hợp đồng** này theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- g) Bên A có quyền, tự mình hoặc thông qua các đơn vị cung cấp, tạm ngừng việc cung cấp các dịch vụ và tiện ích **Cụm Công nghiệp** (cung cấp nước, cung cấp điện, thu gom nước mặt, thu gom và xử lý nước thải...) cho Bên B nếu như Bên B không thực hiện thanh toán **Các khoản phải thanh toán** trong vòng **15** (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn và các trường hợp khác được thỏa thuận tại **Hợp đồng** được ký kết giữa Bên A và Bên B.
- h) Khi Bên A chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, góp vốn,... thì Chủ thể mới sẽ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên A

- a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;
- b) Bàn giao đất cho Bên B đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong **Hợp đồng**;
- c) Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất;
- d) Kiểm tra, nhắc nhở Bên B bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
- e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- f) Thông báo cho Bên B về quyền của Bên thứ ba đối với **Lô đất thuê** (nếu có). Bên thứ ba có nghĩa vụ tuân thủ toàn bộ nội dung đã được thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- h) Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan;
- i) Tạo điều kiện cho Bên B thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được **cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** chấp thuận;
- j) Đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi nhận đủ bộ hồ sơ của Bên B liên quan đến việc xin cấp **Giấy CNQSDĐ** cho Bên B. **Giấy CNQSDĐ** phải ghi rõ người sử dụng đất là Bên B;
- k) Bên A phải thực hiện và duy trì các biện pháp cần thiết, hợp lý để đảm bảo rằng sẽ không có bất kỳ ảnh hưởng nào đến việc sử dụng **Lô đất thuê** của Bên B trong suốt thời gian có hiệu lực của Hợp đồng này;
- l) Bên A đảm bảo rằng: Bất kỳ hoạt động nào của Bên A liên quan đến việc xây dựng và thiết lập **cơ sở hạ tầng** (bao gồm nhưng không giới hạn việc đào đất, san lấp mặt bằng, thi công xây dựng,...) tại các khu đất liền kề **Lô đất thuê** sẽ không gây ảnh hưởng hoặc làm gián đoạn đến hoạt động xây dựng và/hoặc sản xuất của Bên B; Việc cho thuê **cơ sở hạ tầng** đối với bất kỳ một Bên thứ ba nào khác để tiến hành các hoạt động sản xuất kinh doanh

của họ tại các khu đất liền kề **Lô đất thuê** sẽ không ảnh hưởng đến việc xây dựng, sản xuất của Bên B tại **Lô đất thuê**;

- m) Bảo đảm cho Bên B bao gồm cán bộ quản lý, nhân viên, công nhân, khách hàng và các phương tiện vận tải của họ, được vào, ra khỏi **lô đất thuê** một cách thuận lợi, độc lập và không chịu bất kỳ sự hạn chế hoặc ngăn cản nào;
- n) Bảo đảm các hạng mục **cơ sở hạ tầng Cụm Công nghiệp** luôn được duy tu, bảo dưỡng và trong tình trạng sử dụng tốt bằng chi phí của Bên A;
- o) Thông báo ngay lập tức cho Bên B về các khiếm khuyết, hư hỏng của các hạng mục **cơ sở hạ tầng** và nhanh chóng sửa chữa các khiếm khuyết, hư hỏng đó, dù có hay không yêu cầu của Bên B;
- p) Hỗ trợ Bên B thực hiện các thủ tục cần thiết để được cấp điện, nước, thông tin liên lạc phục vụ sản xuất. Cung cấp thêm các dịch vụ khác và sự hỗ trợ trong phạm vi có thể nếu được Bên B yêu cầu.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

1. Quyền của Bên B

- a) Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng **Lô đất thuê**;
- b) Yêu cầu Bên A chuyển giao **Lô đất thuê** đúng diện tích, đúng vị trí theo thỏa thuận trong **Hợp đồng**;
- c) Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong **Hợp đồng**;
- d) Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên **Lô đất thuê**;
- e) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra;
- f) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với **Lô đất thuê** tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;
- g) Bán hoặc góp vốn bằng **tài sản gắn với Lô đất thuê** thuộc sở hữu của mình;
- h) Cho thuê lại hoặc chuyển nhượng tài sản trên đất cho Bên thứ ba theo quy định của pháp luật;
- i) Được cấp **Giấy CNQSDĐ**, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- j) Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai. Được hưởng các ưu đãi về đầu tư, thuế,... theo quy định của Nhà nước;
- k) 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;
- l) Khi Bên B chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, góp vốn,... thì Chủ thể mới sẽ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên B

- a) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới **Lô đất thuê**, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan;
- b) Không được hủy hoại đất;
- c) Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất cho Bên A theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong **Hợp đồng**;

- d) Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;
- e) Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong **Hợp đồng**;
- f) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- g) Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật;
- h) Không được sử dụng **Lô đất thuê, Cơ sở hạ tầng** vào các mục đích bất hợp pháp;
- i) Trong quá trình xây dựng và sử dụng **Lô đất thuê**, Bên B phải tuân thủ theo **Nội quy** của **Cụm Công nghiệp**;
- j) Tôn trọng các hoạt động hợp pháp của các Doanh nghiệp khác trong **Cụm Công nghiệp**;
- k) Đảm bảo nước thải của Bên B phải đạt tiêu chuẩn nước thải theo **Nội quy** của **Cụm Công nghiệp** (QCVN 40:2011/BTNMT cột B) trước khi hòa vào hệ thống nước thải tập trung của **Cụm Công nghiệp**;
- l) Tuân thủ các quy định có hiệu lực của quy định của pháp luật liên quan đến an ninh, an toàn, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường bên trong **Lô đất thuê**;
- m) Tuân thủ quy định của luật pháp Việt Nam áp dụng đối với các hoạt động của Bên B.
- n) Nghĩa vụ bảo vệ môi trường của Bên B:
 - Bên B cam kết tuân thủ đầy đủ quy định của Pháp Luật về bảo vệ môi trường, không để xảy ra tình trạng ô nhiễm môi trường trong phạm vi **Lô đất thuê** hoặc gây ảnh hưởng đến **Cụm Công nghiệp**.
 - Bên B, nhà thầu, nhân viên, khách hàng của Bên B sẽ không lưu giữ, vận chuyển, sử dụng, tạo ra hoặc tiêu hủy bất kỳ **Chất độc hại** nào ở trong, trên, dưới hoặc ngoài **Lô đất thuê** trừ trường hợp đã có được mọi giấy phép, chứng chỉ, chấp thuận thiết yếu bắt buộc. Việc lưu giữ, sử dụng, tiêu hủy các **Chất độc hại**, nếu được cho phép, phải tuân theo đúng các quy định Pháp Luật và quy chuẩn môi trường.
 - Bên B cam kết giữ **Lô đất thuê** trong tình trạng và điều kiện tốt về môi trường và thực hiện mọi biện pháp đề phòng để đảm bảo không có **Chất độc hại** nào bị tràn, rò rỉ, thoát ra, bốc hơi, lắng đọng vào hoặc ra khỏi **Lô đất thuê**.

ĐIỀU 8. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Trách nhiệm của Bên A khi vi phạm **Hợp đồng**: Bên A sẽ bồi thường cho Bên B, người lao động của Bên B, cá nhân, tổ chức khác liên quan tới Bên B các thiệt hại phát sinh từ và/hoặc liên quan đến hành vi vi phạm Hợp đồng của Bên A.
2. Trách nhiệm của Bên B khi vi phạm **Hợp đồng**: Bên B phải bồi thường cho Bên A, người lao động của Bên A và những người liên quan khác cho các tổn thất, chi phí, thiệt hại do hoặc liên quan đến: Hành vi gây ô nhiễm môi trường của Bên B, hoặc bất kỳ sự ô nhiễm môi trường nào phát sinh trên **Lô đất thuê** hoặc trong **Cụm Công nghiệp** do lỗi của Bên B, hoặc công việc xây dựng hoặc các công việc có liên quan đến xây dựng của Bên B, nhà thầu chính, nhà thầu phụ hoặc nhân viên của Bên B, hoặc hỏa hoạn, cháy, nổ, ngập lụt hoặc bất kỳ sự cố nào phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên B, nhà thầu chính, nhà thầu phụ hoặc nhân viên của Bên B gây ra, hoặc bất kỳ vi phạm, không tuân thủ, hoặc không

thực hiện **Hợp đồng** và các quy định Pháp luật của Bên B.

ĐIỀU 9. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên A cam kết:

- a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của **Hợp đồng** này không thuộc diện bị cấm cho thuê theo quy định của pháp luật;
- b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của **Hợp đồng** này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên B;
- c) Thông tin về **Lô đất thuê** trong **Hợp đồng** này là chính xác và đúng sự thật;
- d) **Hợp đồng** này cấu thành các nghĩa vụ hợp pháp và có thể được thực thi đối với Bên A theo quy định của Pháp luật;
- e) Không có bất kỳ sự kiện tụng, tranh chấp, khiếu nại, khởi kiện, trọng tài, hòa giải, phán quyết, chỉ thị nào của tòa án, cơ quan tố tụng hoặc chính phủ đang áp dụng hoặc đang chờ đợi đối với Bên A mà sẽ ảnh hưởng, ngăn cản Bên A thực hiện các nghĩa vụ quy định trong **Hợp đồng** này.

2. Bên B cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng đất cho thuê;
- b) Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của **Hợp đồng** này cũng như các phụ lục đính kèm;
- c) Số tiền thuê quyền sử dụng đất theo **Hợp đồng** này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Bên A sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo **Hợp đồng** này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì **Hợp đồng** này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên;
- d) **Hợp đồng** này cấu thành các nghĩa vụ hợp pháp và có thể được thực thi đối với Bên B theo quy định của Pháp luật;
- e) Bên B đã thực hiện mọi hành động cần thiết để ký kết và thực hiện **Hợp đồng** này; việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên B trong **Hợp đồng** này sẽ không yêu cầu bất kỳ sự đồng ý hoặc chấp thuận nào khác từ **Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** hoặc bất kỳ Bên thứ ba nào;
- f) Không có bất kỳ sự kiện tụng, tranh chấp, khiếu nại, khởi kiện, trọng tài, hòa giải, phán quyết, chỉ thị nào của tòa án, cơ quan tố tụng hoặc chính phủ đang áp dụng hoặc đang chờ đợi đối với Bên B mà sẽ ảnh hưởng, ngăn cản Bên B thực hiện các nghĩa vụ quy định trong **Hợp đồng** này.

3. Việc ký kết **Hợp đồng** này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong **Hợp đồng** này bị **cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của **Hợp đồng** này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong **Hợp đồng** này.

ĐIỀU 10. CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt **Hợp đồng**:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt **Hợp đồng**. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt **Hợp đồng**;
- b) Bên B chậm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 3 của **Hợp đồng** này;
- c) Bên A không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho Bên B theo thời hạn quy định tại **Hợp đồng** này;
- d) Trong thời hạn **90** (chín mươi) ngày kể từ khi xảy ra **Sự kiện bất khả kháng** quy định tại Điều 11 của **Hợp đồng** này mà Các Bên đã dùng mọi cách thức khắc phục mà vẫn không giải quyết được, dẫn đến không thể tiếp tục thực hiện **Hợp đồng**. Các Bên có thể tham vấn lẫn nhau và quyết định chấm dứt **Hợp đồng** này. Việc chấm dứt **Hợp đồng** này không được coi là vi phạm **Hợp đồng**.

e) Bên A đơn phương chấm dứt **Hợp đồng**:

Ngoài các quyền hạn và biện pháp khắc phục mà Bên A có quyền thực hiện theo quy định của Pháp Luật và **Hợp đồng** này, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt **Hợp đồng** trước thời hạn, bằng cách thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt cho Bên B ít nhất **30** (ba mươi) ngày trước ngày dự kiến chấm dứt, mà không phải bồi thường, nộp phạt và không phải hoàn trả lại bất kỳ khoản tiền nào đã nhận, trong các trường hợp sau đây:

- ✓ Khi **Giấy CNĐKĐT** của Bên B bị **Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** thu hồi do hành vi vi phạm Pháp Luật của Bên B; hoặc
- ✓ Bên B sử dụng **Lô đất thuê** sai mục đích quy định trong **Hợp đồng** này, Bên A đã nhắc nhở bằng văn bản nhưng Bên B không khắc phục trong thời hạn **60** (sáu mươi) ngày kể từ ngày nhận được văn bản nhắc nhở; hoặc
- ✓ Bên B không đưa **Lô đất thuê** vào sử dụng quá thời hạn theo quy định tại **Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư**; hoặc
- ✓ Bên B có hành vi hủy hoại đất theo quy định của Pháp Luật về đất đai; hoặc
- ✓ Bên B thực hiện các hành vi khác đến mức thuộc trường hợp phải bị thu hồi đất theo quy định của Pháp Luật.

f) Bên B đơn phương chấm dứt **Hợp đồng**:

Ngoài các quyền hạn và biện pháp khắc phục mà Bên B có quyền thực hiện theo quy định của Pháp Luật và **Hợp đồng** này, Bên B có quyền đơn phương chấm dứt **Hợp đồng** trước thời hạn, bằng cách thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt cho Bên A ít nhất **30** (ba mươi) ngày trước ngày dự kiến chấm dứt, mà không phải bồi thường hoặc nộp bất cứ khoản phạt nào, trong trường hợp sau đây:

- ✓ Bên A không bàn giao **Lô đất thuê** khi **Lô đất thuê** đã đủ điều kiện bàn giao cho với điều kiện Bên B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình; hoặc
- ✓ Bên A không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho Bên B đúng thời hạn quy định tại **Hợp đồng** mà không có lý do chính đáng hoặc thông báo được Bên B chấp thuận.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt **Hợp đồng**:

- a. Bên B sẽ hoàn trả **Lô đất thuê** cho Bên A theo quy định tại khoản 3 Điều 5 của **Hợp**

đồng;

- b. Trong trường hợp **Hợp đồng** chấm dứt do Bên A đơn phương chấm dứt theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 10, thì Bên A sẽ giữ lại và sở hữu toàn bộ các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán. Nếu Bên B gây thiệt hại cho Bên A, thì Bên B phải chịu các khoản chi phí bồi thường, khắc phục thiệt hại phát sinh do hành vi vi phạm của Bên B;
- c. Trong trường hợp **Hợp đồng** chấm dứt do Bên B đơn phương chấm dứt **Hợp đồng** theo điểm f khoản 1 Điều 10, thì Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B số tiền thuê lại đất gắn với **Cơ sở hạ tầng** mà Bên B đã thanh toán thực tế và các khoản bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của Bên A gây ra (nếu có).

ĐIỀU 11. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận rằng “**Sự kiện bất khả kháng**” nghĩa là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn các trường hợp sau đây:

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của **cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- d) Các trường hợp khác do Pháp luật quy định.

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

3. Bên chịu ảnh hưởng bởi một trong các **Sự kiện bất khả kháng** đã nêu tại khoản 11.1 của Điều này phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia trong thời hạn không chậm hơn **07** (bảy) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra **Sự kiện bất khả kháng**. Thông báo phải đầy đủ các thông tin chi tiết về **Sự kiện bất khả kháng**, tác động của nó lên Bên chịu ảnh hưởng đối với việc thực hiện nghĩa vụ **Hợp đồng** và kiến nghị các biện pháp khắc phục. Các Bên sẽ nỗ lực để hạn chế tổn thất ở mức thấp nhất.

4. Bên chịu ảnh hưởng bởi **Sự kiện bất khả kháng** trên sẽ không phải chịu trách nhiệm về các thiệt hại, tổn thất do không thể thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên đó đối với Bên kia quy định tại **Hợp đồng** này. Khi đó việc không thể thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên đó quy định tại **Hợp đồng** này sẽ không bị coi là vi phạm **Hợp đồng**.

5. Bên chịu ảnh hưởng bởi **Sự kiện bất khả kháng** có trách nhiệm thực hiện ngay các biện pháp để giảm thiểu hoặc loại bỏ hậu quả của **Sự kiện bất khả kháng** đó trong thời gian ngắn nhất. Nỗ lực khắc phục thiệt hại và tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình.

6. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi **Sự kiện bất khả kháng** chấm dứt trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 10 của **Hợp đồng** này.

ĐIỀU 12. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để nhận thông báo của Bên A:

- Công ty CP Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh

- Địa chỉ: Số 381 Đội Cấn, P. Liễu Giai, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội, Việt Nam

- Email: sales.ccnpl@gmail.com

2. Địa chỉ để nhận thông báo của Bên B:

- Công ty.....

- Địa chỉ:

- Email:

3. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Mọi thông báo hoặc liên hệ trong quá trình ký kết, thực hiện **Hợp đồng** này do một Bên gửi cho Bên kia đều phải được lập bằng văn bản và được trao tận tay hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát hoặc gửi email tới địa chỉ của Bên nhận ghi trong **Hợp đồng** này hoặc tới địa chỉ khác được thông báo bằng văn bản.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến **Hợp đồng** này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

c) Vào ngày vào ngày xác nhận chuyển thư theo báo phát của nhà cung cấp dịch vụ chuyển phát, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

d) Vào ngày gửi email nếu gửi qua email.

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi 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. BẢO MẬT

1. Các Bên cam kết giữ bí mật các thông tin, tài liệu mà Các Bên trao đổi liên quan đến **Lô đất thuê và Hợp đồng** này ("**Thông Tin Mật**").

2. Mỗi Bên chỉ được phép tiết lộ Thông Tin Mật cho Bên thứ ba khi được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên kia hoặc theo quy định của Pháp Luật hoặc theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền.

3. Trong trường hợp một Bên vi phạm điều khoản bảo mật này và gây ra bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại đến Bên kia, Bên vi phạm sẽ phải chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại và tổn thất mà Bên kia phải gánh chịu.

ĐIỀU 14. LUẬT VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Việc ký kết, giải thích, thực hiện và tất cả các vấn đề liên quan đến **Hợp đồng** này sẽ chịu sự điều chỉnh theo Pháp luật của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

2. Các bên sẽ nỗ lực tối đa để giải quyết bằng thương lượng tất cả những tranh chấp nảy sinh hoặc có liên quan đến **Hợp đồng** này hoặc sự diễn giải, giải thích của **Hợp đồng** này;

3. Trường hợp Các Bên có tranh chấp liên quan đến **Hợp đồng** này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Thời hạn thương lượng để giải quyết tranh chấp là **60** (sáu mươi) ngày kể từ ngày một Bên nhận được thông báo yêu cầu giải quyết của Bên kia. Quá thời hạn này nếu tranh chấp không giải quyết được, Các Bên có thể đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 15. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. **Hợp đồng** có hiệu lực kể từ ngày ký **Hợp đồng**. Các Bên đồng thuận rằng ngày ký **Hợp đồng** là ngày được ghi tại phần đầu của **Hợp đồng**.
2. Các Bên cùng đồng ý rằng **Hợp đồng** này cùng với các Phụ Lục, và các tài liệu khác đính kèm **Hợp đồng** tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung của **Hợp đồng** này. Tiêu đề, thứ tự của các điều, khoản, mục trong **Hợp đồng** sẽ không ảnh hưởng đến sự diễn giải, giải thích **Hợp đồng**.
3. Mọi thay đổi, bổ sung **Hợp đồng** đều phải được lập thành văn bản và phải được Các Bên ký mới có giá trị.
4. Việc một Bên không thực hiện, hoặc trì hoãn thực hiện bất cứ quyền, quyền hạn hoặc biện pháp khắc phục quy định trong **Hợp đồng** này hoặc theo Pháp Luật quy định sẽ không được coi là hành vi từ bỏ quyền, quyền hạn hoặc biện pháp khắc phục đó và không ảnh hưởng đến những quyền, quyền hạn, biện pháp khác.
5. Nếu có điều khoản hoặc quy định nào trong **Hợp đồng** này được Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền xác định là không phù hợp với Pháp Luật, Các Bên sẽ cố gắng thỏa thuận để thay đổi điều khoản hoặc quy định đó cho phù hợp với Pháp Luật trong thời gian sớm nhất. Những điều khoản, quy định khác trong **Hợp đồng** vẫn có giá trị thực hiện với Các Bên.
6. **Hợp đồng** này được lập và ký bằng tiếng Việt, gồm **04** (bốn) bản gốc. Bên A giữ **03** (ba) và Bên B giữ **01** (một) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN B

ĐẠI DIỆN BÊN A

PHỤ LỤC SỐ 01

ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1.1. Hợp đồng là **Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với Cơ sở hạ tầng** được ký giữa Bên A và Bên B để thuê lại một khu đất có xác định vị trí, diện tích cụ thể đi kèm với **Cơ sở hạ tầng**. **Hợp đồng** bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của **Hợp đồng** (nếu có) là các nội dung không thể tách rời và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

1.2. Hợp đồng đặt cọc thuê lại đất gắn với Cơ sở hạ tầng là **Hợp đồng** được ký giữa Bên A và Bên B để đặt cọc một khoản tiền nhằm đảm bảo cho việc ký kết **Hợp đồng thuê lại đất gắn với Cơ sở hạ tầng** sau này.

1.3. Lô đất thuê là khu đất Bên A cho Bên B thuê lại thuộc Cụm Công nghiệp Phạm Ngũ Lão - Nghĩa Dân; xã Phạm Ngũ Lão, xã Nghĩa Dân, huyện Kim Động và xã Đặng Lễ, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

1.4. Cụm Công nghiệp là Cụm Công nghiệp Phạm Ngũ Lão - Nghĩa Dân tại xã Phạm Ngũ Lão, xã Nghĩa Dân, huyện Kim Động và xã Đặng Lễ, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

1.5. Cơ sở hạ tầng là các công trình tiện ích, hạ tầng kỹ thuật do Bên A đầu tư, quản lý nhằm mục đích sử dụng chung trong **Cụm Công nghiệp** bao gồm: hệ thống đường giao thông, vỉa hè, hệ thống thoát nước, hệ thống cây xanh, thảm cỏ, kênh, mương, hệ thống chiếu sáng đường giao thông. Công trình **Cơ sở hạ tầng** này phải được xây dựng phù hợp với quy hoạch **Cụm Công nghiệp** và các quy chuẩn do pháp luật Việt Nam quy định được các **Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** phê duyệt.

1.6. Tài sản gắn với đất thuê là hệ thống nhà máy, nhà xưởng, các công trình phụ trợ, ... phục vụ sản xuất kinh doanh được xây dựng tại **Lô đất thuê** để thực hiện Dự án đầu tư của Bên B.

1.7. Tiền thuê đất là số tiền Bên B phải nộp hàng năm cho Nhà nước theo quy định và thông báo giá đất của UBND tỉnh Hưng Yên để được quyền sử dụng **Lô đất thuê**.

1.8. Dịch vụ là các dịch vụ công cộng, tiện ích chung trong **Cụm Công nghiệp** như: bảo vệ, giữ gìn an ninh trật tự; vệ sinh môi trường; duy tu, bảo dưỡng; khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ tiện ích khác thuộc **Cơ sở hạ tầng** của Bên A quản lý.

1.9. Chất độc hại là hóa chất độc hại, đạn dược, chất nổ, chất thải độc hại hoặc chất dễ cháy có nguy cơ gây hư hại cho tài sản, nhà xưởng, đất đai và môi trường hoặc có thể gây hại cho người và động vật trong, trên, dưới hoặc ngoài **Lô đất thuê**.

1.10. Phí dịch vụ là khoản phí phải trả cho **Dịch vụ** được nêu ở khoản 1.8 của Phụ lục này.

1.11. Thời hạn thuê có nghĩa như được quy định tại khoản 5.1 Điều 5 của **Hợp đồng** này.

1.12. Giấy CNQSDĐ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do **Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** cấp theo quy định của pháp luật hiện hành hoặc tên gọi khác do **Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** quyết định phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

1.13. Giấy CNĐKĐT có nghĩa là Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có mã số dự do **Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp** và các bản điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thay thế tùy từng thời điểm.

1.14. Giá thuê là mức giá Bên B phải trả cho Bên A trên 01 (một) m² (mét vuông) hoặc toàn bộ diện tích thuê của **Lô đất thuê** áp dụng cho một khoảng thời gian cụ thể.

1.15. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là những cơ quan cấp trung ương và/hoặc địa phương của Việt Nam có thẩm quyền cấp giấy phép, phê duyệt, chấp thuận, xác nhận hoặc ban hành các giấy tờ khác liên quan đến hoạt động của Bên A và/hoặc Bên B đối với CCN Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân.

1.16. Bàn giao đất là việc Bên A bàn giao mặt bằng cho Bên B để Bên B tiến hành xây dựng **tài sản gắn với đất thuê**.

1.17. Biên bản bàn giao là văn bản ghi nhận việc giao và nhận **Lô đất thuê** với các chỉ số kỹ thuật, vị trí, mốc giới,...

1.18. Nội quy là những quy định nội bộ của CCN Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân do Bên A ban hành để quản lý vận hành CCN Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân và có giá trị bắt buộc áp dụng đối với tất cả Các Bên liên quan.

1.19. Các quy định của pháp luật là bất kỳ hoặc tất cả các quy định của pháp luật Việt Nam liên quan đến việc tiếp nhận, xây dựng, sử dụng **Lô đất thuê**, việc cấp Giấy CNQSDĐ trong CCN Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân và bất kỳ quy định, thủ tục hành chính nào do các cấp chính quyền đề ra có liên quan đến CCN Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân.

1.20. VAT là viết tắt của từ Thuế Giá Trị Gia Tăng do Nhà nước Việt Nam quy định tỷ lệ áp dụng theo từng thời điểm.

1.21. Khoản phải thanh toán khác là **tiền thuê đất thô, phí dịch vụ**, tiền điện, tiền nước,..., các khoản tiền phạt và lãi phải trả khác mà Bên B phải trả cho Bên A theo quy định.

1.22. Thời hạn thanh toán là thời điểm mà Bên B có nghĩa vụ thanh toán **khoản phải thanh toán** cho Bên A nêu tại **Hợp đồng** này.

PHỤ LỤC SỐ 02

(Quy định về các Khoản phải thanh toán khác)

1. Tiền thuê đất phải trả hàng năm cho Nhà nước:

- a. **Tiền thuê đất** phải trả hàng năm cho Nhà nước theo quy định về giá thuê đất của UBND tỉnh Hưng Yên sau thời gian được miễn trừ.
- b. Bên A sẽ thu **tiền thuê đất** phải nộp hàng năm cho Nhà nước của Bên B tính từ ngày 23/03/2030.
- c. Việc thanh toán sẽ được thực hiện trước ngày 25 của tháng 01 hàng năm.

2. Phí dịch vụ:

- a. **Phí dịch vụ:** Mức phí dự kiến dựa trên thỏa thuận đã ký giữa Hai Bên, **Phí dịch vụ** thực tế có thể được điều chỉnh tăng giảm nhưng không vượt quá **10%** so với mức phí dự kiến. **Phí dịch vụ** được điều chỉnh tăng giảm tùy theo biến động giá cả thị trường trong nước và khu vực. Mức điều chỉnh không vượt quá **15%** so với mức phí cũ và thời hạn mỗi chu kỳ điều chỉnh là **05** (năm) năm.
- b. Bên B thanh toán **phí dịch vụ** cho Bên A trước ngày 10 của tháng 01 hàng năm.
- c. Bên B sẽ nộp **phí dịch vụ** cho Bên A trước 10 (mười) ngày khi Bên B bắt đầu khởi công xây dựng trên **Lô đất thuê**.

Lưu ý: Trong thời gian **24** (hai mươi tư) tháng kể từ ngày nhận bàn giao đất Bên B bắt buộc phải tiến hành xây dựng, trường hợp vì lý do nào đó Bên B chưa thể tiến hành xây dựng được thì Bên B vẫn phải nộp **phí dịch vụ** cho Bên A.

3. Phí xử lý nước thải:

- a. Nước thải của Bên B phải đạt tiêu chuẩn nước thải theo **Nội quy** của **Cụm Công nghiệp** (QCVN 40:2011/BTNMT cột B) trước khi hòa vào hệ thống nước thải tập trung của **Cụm Công nghiệp**;
- b. Phí xử lý nước thải được xác định như sau:
 - + Lượng nước thải được tính bằng **80%** lượng nước cấp;
 - + **Phí xử lý nước thải** dự kiến: dựa trên thỏa thuận đã ký giữa Hai Bên;
 - + **Phí xử lý nước thải** thực tế có thể thay đổi nhưng không vượt quá **10%** so với mức phí dự kiến. **Phí xử lý nước thải** được điều chỉnh theo chi phí vận hành thực tế. Mức điều chỉnh không vượt quá **15%** so với mức phí cũ và thời hạn mỗi chu kỳ điều chỉnh là **05** (năm) năm.
- c. Bên B thanh toán cho Bên A hàng tháng vào tuần đầu tiên của tháng tiếp theo.

4. Phí sử dụng điện, nước:

- a. Bên B phải sử dụng điện, nước theo nguồn cung cấp của toàn **Cụm Công nghiệp**.
- b. Tiền điện được thu theo mức giá quy định của Nhà nước;
- c. Tiền nước sạch sử dụng được thu theo mức giá của Nhà máy cung cấp nước sạch Ngọc Tuấn (là đơn vị cung cấp nước sạch cho toàn Cụm Công nghiệp);
- d. Bên B thanh toán phí sử dụng điện, nước cho Bên A hàng tháng vào tuần đầu tiên của tháng tiếp theo.

- 5. Phí dịch vụ viễn thông** (điện thoại, fax, internet, truyền hình cáp, ...) do Bên B thanh toán trực tiếp với các đơn vị cung cấp dịch vụ.
- 6. Với các khoản phải thanh toán** trên Bên B chấp thuận thanh toán thêm tiền VAT cho Bên A vào mỗi kỳ thanh toán.
- 7.** Trường hợp Bên B chậm thanh toán các loại phí quy định trong **Hợp đồng** này mà không có lý do chính đáng và không được sự chấp thuận của Bên A thì Bên A sẽ từ chối cung cấp dịch vụ cho Bên B.
- 8.** Phương thức thanh toán: *Chuyển khoản ngân hàng.*
- 9.** Tài khoản thụ hưởng:
 - **Chủ tài khoản:** *Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh*
 - **Số tài khoản:** *1047799888*
 - **Tại:** *Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – CN Phố Hiến.*

PHỤ LỤC 03

DANH SÁCH CÁC VĂN BẢN CỦA BÊN B CẦN NỘP CHO BÊN A

STT	TÊN HỒ SƠ	LOẠI
I	GIAI ĐOẠN TRƯỚC KHI THI CÔNG XÂY DỰNG	
1	Giấy phép xây dựng và Bản vẽ thiết kế đã được cấp thẩm quyền phê duyệt	<i>Bản sao có dấu xác nhận của Bên B hoặc bản scan màu</i>
2	Báo cáo khoan khảo sát địa chất (nếu có)	
3	Hồ sơ môi trường theo quy định hiện hành	
4	Giấy thẩm duyệt thiết kế PCCC	
II	GIAI ĐOẠN TRƯỚC KHI DỰ ÁN CỦA BÊN B VẬN HÀNH CHÍNH THỨC	
1	Các bản vẽ hoàn công của Dự án đầu tư	<i>Bản sao có dấu xác nhận của Bên B hoặc bản scan màu</i>
2	Hồ sơ nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt	
3	Hồ sơ môi trường theo quy định hiện hành	

Lưu ý:

- Danh mục hồ sơ chi tiết được quy định cụ thể trong **Nội quy của Cụm Công nghiệp**
- Bên B phải nộp hồ sơ, bản vẽ cho Bên A trước khi triển khai công việc (thi công) ít nhất 14 ngày.

PHỤ LỤC SỐ 04

DANH MỤC HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY CNQSDĐ

I. Bên B chuẩn bị các tài liệu sau:

1. Đơn Đăng ký biến động (3 bản gốc);
2. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Bên B (3 bản sao công chứng);
3. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (3 bản sao công chứng);
4. Tờ khai lệ phí trước bạ (3 bản gốc).

II. Bên A phối hợp với Bên B chuẩn bị các tài liệu sau:

1. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Bên A (công chứng);
2. Giấy CNQSDĐ (bản gốc);
3. Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng (bản gốc);
4. Hóa đơn;
5. Biên bản bàn giao mặt bằng (bản gốc).

(Danh mục hồ sơ trên có thể phải bổ sung hoặc thay đổi theo quy định Pháp luật và yêu cầu của **Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền**)