



nhận cụ thể nội dung này. Văn bản này và Thông báo của Bên Cho Thuê là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng. Việc Bên Thuê không thực hiện việc lập văn bản ghi nhận trong thời hạn nêu trên không ảnh hưởng đến việc xác định và áp dụng Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tính Chính Xác đã được ghi nhận tại Thông báo của Bên Cho Thuê.

3.1.2 Tiền Thuê Đất Thô

- (a) Tiền Thuê Đất Thô là khoản tiền bằng với tiền thuê đất mà Bên Cho Thuê phải nộp cho nhà nước để thuê đất thực hiện Dự Án Khu Công Nghiệp đối với phần diện tích cho Bên Thuê thuê lại. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán đầy đủ Tiền Thuê Đất Thô hàng năm cho Bên Cho Thuê (Bên Cho Thuê sẽ gửi đề nghị thanh toán kèm theo các căn cứ tính Tiền Thuê Đất Thô) trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày nhận được đề nghị/thông báo về việc thanh toán Tiền Thuê Đất Thô của Bên Cho Thuê, trừ Tiền Thuê Đất Thô Bên Thuê không phải thanh toán theo quy định tại Điểm (b) dưới đây.
- (b) Tổng thời gian Bên Thuê đã hoàn thành nộp Tiền Thuê Đất Thô (bao gồm thời gian Lô Đất được miễn tiền thuê đất và thời gian mà Bên Cho Thuê được xác định hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất với nhà nước như nhắc đến tại Điều 3.1.1 a) được căn cứ vào các quyết định/thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo đó, trên cơ sở quy định tại khoản 3 Điều 6 Thông tư 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài Chính và Công văn số 12440/XN-CTHDU ngày 02/08/2023 của Cục Thuế tỉnh Hải Dương, tiền thuê đất thô trả cho Nhà Nước tính trên Lô Đất đã được khấu trừ vào số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà Bên Cho Thuê đã ứng trước, và Bên Thuê được coi là đã hoàn thành nộp Tiền Thuê Đất Thô cho đến hết tháng 09 năm 2069 đối với phần diện tích khoảng 52,597 m² (phần Lô Đất thuộc diện tích đất Nhà nước cho Bên Cho Thuê thuê theo Quyết định số 3152/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 28/10/2021) và đến ngày 17 tháng 02 năm 2071 đối với diện tích khoảng 551 m² (phần Lô Đất thuộc diện tích đất Nhà nước cho Bên Cho Thuê thuê theo Quyết định số 2596/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 27/9/2022). Trường hợp có quyết định/thông báo của cơ quan nhà nước trước hoặc sau thời điểm ký Hợp Đồng này cho biết phương pháp tính tiền thuê đất ban đầu đã tăng hoặc Bên Cho Thuê phải nộp bổ sung cho Nhà Nước thì Bên Thuê có trách nhiệm nộp hoặc bổ sung phần chênh lệch hoặc số tiền tăng tương ứng trong thời hạn do Bên Cho Thuê thông báo. Các quy định về việc điều chỉnh tiền thuê đất hàng năm 5 năm một lần không áp dụng do Lô Đất được xác định là đã hoàn thành nộp tiền thuê đất thô đến hết thời gian đã hoàn thành nộp Tiền Thuê Đất Thô nêu trên.

3.1.3 Lịch trình thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng

Bên Thuê thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng cho Bên Cho Thuê với lịch trình như sau:

(a) **Thanh toán đợt 1**

Các Bên thống nhất Tiền Đặt Cọc theo Hợp Đồng Nguyên Tắc là **17,413,038,720 VND** (Bằng chữ: Mười bảy tỷ, bốn trăm mười ba triệu, không trăm ba mươi tám nghìn, bảy trăm hai mươi Việt Nam đồng) chuyển thành Tiền Sử Dụng Hạ Tầng kể từ thời điểm Hợp Đồng này có hiệu lực.



Trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày Hợp Đồng này có hiệu lực và Bên Cho Thuê đã gửi đề nghị thanh toán (bản scan) đến địa chỉ thư điện tử của Bên Thuê theo quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng, ngoài khoản Tiền Đặt Cọc chuyển thành Tiền Sử Dụng Hạ Tầng nêu trên, Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê các khoản sau:

(i) **30% Tiền Sử Dụng Hạ Tầng** đã bao gồm thuế GTGT là **30,587,196,024 VNĐ** (bằng chữ: Ba mươi tỷ, năm trăm tám mươi bảy triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn, không trăm hai mươi bốn Việt Nam đồng); và

(ii) Phần tiền Thuế GTGT của khoản Tiền Đặt Cọc đã được chuyển thành Tiền Sử Dụng Hạ Tầng là **1,741,303,872 VNĐ** (bằng chữ: Một tỷ, bảy trăm bốn mươi một triệu, ba trăm linh ba nghìn, tám trăm bảy mươi hai Việt Nam đồng).

Tổng tiền thanh toán đợt 1 là **32,328,499,896 VNĐ** (bằng chữ: Ba mươi hai tỷ, ba trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm chín mươi sáu Việt Nam đồng)

(b) Thanh toán đợt 2

35% Tiền Sử Dụng Hạ Tầng đã bao gồm thuế GTGT với số tiền là **35,685,062,028 VNĐ** (bằng chữ: Ba mươi lăm tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, không trăm sáu mươi hai nghìn, không trăm hai mươi tám Việt Nam đồng) trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Bàn Giao và Bên Cho Thuê đã gửi đề nghị thanh toán (bản scan) đến địa chỉ thư điện tử của Bên Thuê theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng.

(c) Thanh toán đợt 3

Căn cứ diện tích Lô Đất tại GCNQSDĐ, trường hợp Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tính Chính Xác vượt quá Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Bên Thuê đã thanh toán thì Bên Thuê sẽ hoàn tất việc thanh toán phần Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tính Chính Xác còn lại trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Thuê đã cung cấp cho Bên Thuê tài liệu sau: (i) Đề nghị thanh toán (bản scan), (ii) Bản chứng thực GCNQSDĐ hoặc bản scan của GCNQSDĐ vào địa chỉ thư điện tử của Bên Thuê theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng.

Sau khi Bên Thuê đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tính Chính Xác theo quy định tại Điều 3.1.3 (c) này, trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc, Bên Cho Thuê sẽ bàn giao bản gốc GCNQSDĐ cho Bên Thuê.

Trường hợp Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tính Chính Xác thấp hơn phần Tiền Sử Dụng Hạ Tầng mà Bên Thuê đã thanh toán thì Bên Cho Thuê có trách nhiệm giao bản gốc GCNQSDĐ cho Bên Thuê trong vòng 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận GCNQSDĐ từ CQNN (ngày thực tế nhận không phải ngày cấp ghi trên GCNQSDĐ). Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê khoản tiền chênh lệch trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày bàn giao bản gốc GCNQSDĐ và nhận được đề nghị hoàn trả từ Bên Thuê.

3.2 Trừ khi Bên Cho Thuê có yêu cầu khác bằng văn bản, mọi khoản thanh toán sẽ được Bên Thuê chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê như ghi nhận tại phần đầu của Hợp Đồng. Phí chuyển tiền sẽ do Bên Thuê chịu.



- 3.3 Việc thanh toán của Bên Thuê được coi là hoàn thành khi tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê ghi có số tiền thanh toán đó. Bên Cho Thuê sẽ gửi văn bản thông báo ít nhất bảy (07) ngày trước các đợt thanh toán cho Bên Thuê về bất kỳ sự thay đổi nào liên quan đến thông tin tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê mà liên quan tới nghĩa vụ thanh toán của Bên Thuê.

ĐIỀU 4 BÀN GIAO LÔ ĐẤT

- 4.1 Thủ tục bàn giao Lô Đất được quy định như sau:
- 4.1.1 Tiến độ bàn giao như được ghi nhận tại Khoản 2.4.1 Điều 2. Bên Cho Thuê sẽ chỉ bàn giao Lô Đất với người đại diện hợp pháp của Bên Thuê.
- 4.1.2 Nếu Bên Thuê chậm trễ nhận bàn giao Lô Đất mà không phải do lỗi của Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê được coi là đã hoàn thành việc bàn giao Lô Đất cho Bên Thuê vào ngày thứ năm tính từ ngày bắt đầu bàn giao dự kiến ghi tại thông báo của Bên Cho Thuê. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ gửi cho Bên Thuê biên bản bàn giao Lô Đất do Bên Cho Thuê ký.
- 4.1.3 Trừ trường hợp quy định tại Điều 4.1.2, việc bàn giao Lô Đất được các bên lập thành văn bản có xác nhận của đại diện hợp pháp của Các Bên.
- 4.2 Điều kiện bàn giao: Như được ghi nhận tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này.
- 4.3 Bên Cho Thuê có thể lắp đặt và chôn các mốc ranh giới (và cung cấp các bản vẽ chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ) để phân định ranh giới của Lô Đất. Bên Thuê phải đảm bảo rằng các mốc ranh giới này không bị di chuyển hoặc phá hủy.
- 4.4 Tại thời điểm hoàn thành bàn giao Lô Đất như quy định tại Điều 4.1, Bên Thuê được coi là đồng ý chính thức nhận Lô Đất theo đúng hiện trạng thực tế được ghi nhận tại biên Bản bàn giao cũng như đồng ý về tình trạng pháp lý của Lô Đất và hiện trạng của các công trình lân cận; chịu mọi trách nhiệm và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Pháp Luật, nộp các loại thuế, phí, thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nếu có) của người sử dụng đất theo quy định của Pháp Luật.

ĐIỀU 5 ĐƯA LÔ ĐẤT VÀO SỬ DỤNG VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

- 5.1 Bên Thuê phải đưa Lô Đất vào sử dụng và xây dựng Công Trình Trên Đất để sử dụng theo đúng quy định tại Điều 5 này, phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt, tiến độ sử dụng đất, tiến độ thực hiện Dự Án Đầu Tư quy định trên Giấy Phép ("**Mục Đích Thuê Lại**") và các quy định, yêu cầu và hướng dẫn của Bên Cho Thuê trong Quy Định Quản Lý Xây Dựng trong Khu Công Nghiệp và các quy định của pháp luật có liên quan. Bên Thuê không được sử dụng Lô Đất cho bất kỳ mục đích nào khác ngoài Mục Đích Thuê Lại mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Các hoạt động của Bên Thuê trên hoặc liên quan tới Lô Đất không được hạn chế quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Cho Thuê, các bên thứ ba trong Khu Công Nghiệp.
- 5.2 Bản sao các chấp thuận của cơ quan nhà nước liên quan tới Công Trình Trên Đất và/hoặc việc xây dựng Công Trình Trên Đất, bản chụp các bản vẽ thiết kế phải được Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê trước khi tiến hành công tác xây dựng ít nhất 10 (mười) Ngày Làm Việc; bản chụp biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng, biên bản/xác nhận nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, hồ sơ hoàn công



của Công Trình Trên Đất có xác nhận của Bên Thuê phải được gửi tới Bên Cho Thuê ít nhất 10 (mười) ngày làm việc trước khi đưa Công Trình Trên Đất vào khai thác, sử dụng.

- 5.3 Bên Thuê đồng ý cho phép Bên Cho Thuê và/hoặc bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định đi vào Lô Đất vào những khoảng thời gian hợp lý (đã được thông báo trước) để kiểm tra và giám sát Lô Đất, Công Trình Trên Đất cũng như tiến độ xây dựng các công trình này và việc Bên Thuê tuân thủ các chính sách hoặc hướng dẫn của Bên Cho Thuê về đảm bảo an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường, và quản lý xây dựng trong Khu Công Nghiệp. Trong trường hợp khẩn cấp về hỏa hoạn hoặc bất kỳ tình huống tương tự nào khác có cùng mức độ nghiêm trọng, Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định có thể vào Lô Đất không cần thông báo trước với điều kiện đảm bảo rằng việc kiểm tra của Bên Cho Thuê sẽ không gây tác động tiêu cực đến Công Trình Trên Đất. Để tránh hiểu lầm, việc kiểm tra của Bên Cho Thuê sẽ không cấu thành việc Bên Cho Thuê chấp nhận xây dựng hoặc bất kỳ hoạt động nào khác của Bên Thuê. Bên Thuê phải tự chịu hoàn toàn trách nhiệm trước Pháp Luật về các hành vi do Bên Thuê thực hiện.
- 5.4 Nếu Bên Thuê muốn thay đổi kế hoạch xây dựng Lô Đất và Công trình, Bên Thuê phải được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu Pháp Luật yêu cầu và chịu tất cả các chi phí và trách nhiệm liên quan. Đồng thời, Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê và cung cấp các tài liệu cần thiết theo yêu cầu của Bên Cho Thuê về các thay đổi này cũng như các chấp thuận nhận được từ cơ quan nhà nước trước khi tiến hành các thay đổi. Để tránh hiểu lầm, việc Bên Cho Thuê không hoặc chậm trễ đưa ra các thông báo, yêu cầu cung cấp thông tin hoặc phản đối đối với các thay đổi này sẽ không được hiểu là Bên Cho Thuê chấp nhận, đồng ý, phê duyệt hoặc tiếp nhận bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm nào đối với hoặc phát sinh từ sự thay đổi, điều chỉnh đó.

ĐIỀU 6 TIỆN ÍCH VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KCN

- 6.1 Bên Cho Thuê, có toàn quyền quyết định đầu tư, xây dựng, cải tiến, thay đổi, quản lý, sử dụng, khai thác Cơ Sở Hạ Tầng KCN.
- 6.2 Bên Thuê bằng chi phí của Bên Thuê có trách nhiệm thi công, lắp đặt hệ thống của Bên Thuê tới các điểm đấu nối vào Cơ Sở Hạ Tầng KCN. Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm cung cấp hệ thống hạ tầng cho tới các điểm đấu nối theo đúng thiết kế kỹ thuật của Dự Án Khu Công Nghiệp. Nếu Bên Thuê đề nghị Bên Cho Thuê điều chỉnh thiết kế kỹ thuật của điểm đấu nối (thuộc Cơ Sở Hạ Tầng KCN) và được Bên Cho Thuê đồng ý thì Bên Thuê phải chịu toàn bộ các chi phí phát sinh bao gồm nhưng không giới hạn bởi chi phí thực hiện cấp phép điều chỉnh kỹ thuật (nếu có) và chi phí thi công, nghiệm thu theo thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Cho Thuê. Bên Thuê sẽ thực hiện và thanh toán mọi chi phí liên quan đến việc đăng ký, lắp đặt, kết nối khi sử dụng dịch vụ khác từ bên thứ ba.
- 6.3 Bên Cho Thuê phải chịu trách nhiệm về những tổn thất trực tiếp do việc gián đoạn sử dụng tiện ích mà do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra, trừ trường hợp sau:
- 6.3.1 Do Cơ Sở Hạ Tầng KCN được sửa chữa, bảo trì hoặc lắp đặt các thiết bị cần thiết. Trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ thông báo bằng văn bản trước 01 (một) Ngày Làm Việc, trừ trường hợp cần khắc phục sự cố ngay lập tức; hoặc
- 6.3.2 Do bên thứ ba gây ra, với điều kiện Bên Cho Thuê đã thông báo cho Bên Thuê về sự gián đoạn này trong vòng 24 giờ sau khi Bên Cho Thuê biết về sự cố có ảnh hưởng tới Bên Thuê.



6.3.3 Nguyên nhân được quy định tại phần khác của Hợp Đồng hoặc quy định của Pháp Luật mà theo đó Bên Cho Thuê được miễn trách nhiệm.

- 6.4 Khi Cơ Sở Hạ Tầng KCN xảy ra các sự cố không thể dự báo trước, Bên Cho Thuê phải cố gắng hết sức để khôi phục việc cung cấp các Tiện Ích như bình thường sớm nhất có thể.
- 6.5 Trong giai đoạn Bên Thuê chưa đủ điều kiện ký hợp đồng sử dụng điện, nước với nhà cung cấp; Bên Cho Thuê sẽ hỗ trợ cung cấp điện và nước để Bên Thuê xây dựng Công Trình Trên Đất và Bên Thuê chịu chi phí sử dụng điện, nước này.

ĐIỀU 7 CHUYỂN NHƯỢNG VÀ CẤP PHÉP CHO LÔ ĐẤT

- 7.1 Bên Thuê không được chuyển nhượng dưới bất kỳ hình thức và phương thức nào, bất kỳ hoặc toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ liên quan tới việc sử dụng Lô Đất của Bên Thuê theo Hợp Đồng cho bất kỳ (các) bên thứ ba nào (***“Bên Nhận Chuyển Nhượng”***) (sau đây gọi chung là ***“Việc Chuyển Nhượng”***) trừ khi các điều kiện sau được đáp ứng: nếu (i) có sự chấp thuận của CQNN (nếu Pháp Luật có yêu cầu), (ii) có sự xác nhận bằng văn bản của Bên Cho Thuê, (iii) Tất cả các điều kiện quy định tại Điều 7.2 đã được đáp ứng.
- Bên Cho Thuê sẽ phản hồi trong thời hạn 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Thuê nhận được đề nghị thực hiện Việc Chuyển Nhượng từ Bên Thuê. Quá 15 Ngày Làm Việc mà Bên Cho Thuê không phản hồi sẽ không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng.
- 7.2 Việc Chuyển Nhượng chỉ được thực hiện trên cơ sở tuân thủ các điều kiện sau:
- 7.2.1 Bên Nhận Chuyển Nhượng phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng.
- 7.2.2 Hợp Đồng được thanh lý bởi Hai Bên. Bên Cho Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng giao kết Hợp đồng thuê lại đất mới với các điều khoản và điều kiện tương tự như các điều khoản tại Hợp Đồng và thời hạn thuê sẽ là thời gian còn lại của Hợp Đồng.
- 7.2.3 Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng độc lập và liên đới chịu trách nhiệm đối với: (i) Tất cả các loại thuế, phí, lệ phí phát sinh liên quan đến Việc Chuyển Nhượng; (ii) Phí Chuyển Nhượng cho Bên Cho Thuê như được mô tả trong Điều 8.2 và (iii) Các nghĩa vụ của Bên Thuê phát sinh từ Hợp Đồng cho đến thời điểm hoàn tất Việc Chuyển Nhượng hoặc Thời điểm Bên Nhận Chuyển Nhượng được cơ quan nhà nước ghi nhận/công nhận quyền sử dụng Lô Đất, tùy thời điểm nào xảy ra sau. Theo đó, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu bất kỳ bên nào trong Bên Thuê hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện các nghĩa vụ trên.
- 7.3 Bên Thuê, phù hợp với quy định của Pháp Luật, có thể thế chấp Công Trình Trên Đất và tài sản khác gắn liền với Lô Đất mà Bên Thuê đã đầu tư. Với điều kiện là Bên Thuê đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ đến hạn của Bên Thuê, theo yêu cầu hợp lý và bằng chi phí của Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ thực hiện các công việc cần thiết để tạo điều kiện cho Bên Thuê thực hiện các quyền của Bên Thuê tại Điều 7.3 này.
- 7.4 Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp thông tin về bên nhận bảo đảm (bên nhận thế chấp) cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ khi giao dịch bảo đảm được xác lập bao gồm cả các lần thay đổi tiếp theo.



ĐIỀU 8 CÁC CHI PHÍ, THUẾ, LỆ PHÍ VÀ CÁC KHOẢN CHI

- 8.1 Bên Thuê sẽ chịu mọi chi phí và khoản chi hợp lý thuộc các nghĩa vụ của mình theo quy định của Pháp Luật hiện hành liên quan đến việc Bên Thuê thực hiện Hợp Đồng, đầu tư xây dựng Công Trình Trên Đất và xin cấp tất cả các Giấy Phép.
- 8.2 Khi thực hiện Việc Chuyển Nhượng, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản phí hỗ trợ việc thực hiện các thủ tục cho giao dịch Chuyển Nhượng đó (gọi tắt là **“Phí Chuyển Nhượng”**). Mức Phí Chuyển Nhượng là: Hai phần trăm (02%) (X) nhân với Đơn giá Tiền Sử Dụng Hạ Tầng theo quy định tại Hợp Đồng này (X) nhân với diện tích chuyển nhượng, trừ trường hợp Các Bên thỏa thuận khác đi. Bên Thuê không phải thanh toán Phí Chuyển Nhượng khi thực hiện Việc Chuyển Nhượng trong trường hợp Bên Thuê sở hữu trực tiếp trên 50% vốn điều lệ hoặc trên 50% tổng số cổ phần phổ thông của Bên Nhận Chuyển Nhượng.
- 8.3 Bên Thuê sẽ phải trả thuế GTGT, thanh toán (i) nghĩa vụ tài chính, thuế, phí, các khoản phải trả khác thuộc nghĩa vụ của người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với Lô Đất và (ii) nghĩa vụ tài chính khác của Bên Thuê trong quá trình sử dụng, hoạt động tại Lô Đất theo quy định Pháp Luật khi thực hiện Hợp Đồng (**“Thuế”**). Bên Thuê chịu phí chuyển khoản và các phí liên quan tới việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Bên Thuê.
- 8.4 Nếu Pháp Luật hoặc cơ quan có thẩm quyền yêu cầu Bên Cho Thuê thu hoặc nộp thay Bên Thuê các khoản Thuế, Bên Thuê sẽ thanh toán khoản tiền đó cho Bên Cho Thuê theo thông báo bằng văn bản từ Bên Cho Thuê.

ĐIỀU 9 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

Ngoài các quyền và nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng và theo quy định của Pháp Luật, Bên Thuê còn có các quyền và nghĩa vụ sau:

- 9.1 Bên Thuê bảo đảm và cam kết rằng:
 - 9.1.1 Bên Thuê đã có đầy đủ quyền hạn để giao kết Hợp Đồng và đã đạt được tất cả sự đồng ý, phê duyệt, chấp thuận, ủy quyền cần thiết theo quy định Pháp Luật và quy định nội bộ của Bên Thuê để ký kết và thực hiện Hợp Đồng. Việc ký kết Hợp Đồng tạo thành các nghĩa vụ có hiệu lực ràng buộc và có thể thực hiện đối với Bên Thuê.
 - 9.1.2 Tất cả các thông tin và tài liệu do Bên Thuê cung cấp liên quan đến Hợp Đồng là trung thực và chính xác về mọi mặt.
 - 9.1.3 Bên Thuê đã tìm hiểu, xem xét kỹ lưỡng và hiểu rõ các thông tin về Lô Đất và các giấy tờ liên quan đến Lô Đất cũng như hiện trạng của Lô Đất do Bên Cho Thuê cung cấp.
 - 9.1.4 Tất cả khoản tiền Bên Thuê sử dụng để thanh toán theo Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Cho Thuê sẽ không phải chịu trách nhiệm trước bất kỳ bên nào đối với khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê.
- 9.2 Giữ và sử dụng Lô Đất và Công Trình Trên Đất phù hợp với các Giấy Phép của Bên Thuê, quy định Pháp Luật và Hợp Đồng.



Bên Thuê miễn trừ cho Bên Cho Thuê không phải chịu bất kỳ và toàn bộ khiếu nại, yêu cầu, trách nhiệm pháp lý, phán quyết nào phát sinh từ hoặc liên quan đến việc Bên Cho Thuê thực hiện Hợp Đồng này mà do lỗi Bên Thuê gây ra. Bên Thuê phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Cho Thuê tất cả chi phí, tổn thất mà Bên Cho Thuê phải gánh chịu phát sinh từ hoặc liên quan đến:

- 9.2.1 Hoạt động xây dựng, sản xuất, kinh doanh trên Lô Đất thực hiện bởi Bên Thuê hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu, đại lý hoặc bất kỳ người nào theo chỉ định (rõ ràng hoặc hàm ý) của Bên Thuê tiếp cận Khu Công Nghiệp; và/hoặc
- 9.2.2 Bất kỳ hành động, thiếu sót, hoặc sơ suất nào của Bên Thuê hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu, đại lý nào của Bên Thuê hoặc bất kỳ người nào theo chỉ định (rõ ràng hoặc hàm ý) của Bên Thuê tiếp cận Khu Công Nghiệp; và/hoặc
- 9.2.3 Bên Thuê vi phạm Pháp Luật hoặc vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng.
- 9.3 Bên Thuê không được hủy hoại Lô Đất.
- 9.4 Bên Thuê phải thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn Tiền Sử Dụng Hạ Tầng, Tiền Thuê Đất Thô và các khoản khác theo quy định và phương thức tại Hợp Đồng.
- 9.5 Bên Thuê phải chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường; không làm tổn hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất trong và ngoài Khu Công Nghiệp.
- 9.6 Trong suốt quá trình xây dựng Công Trình Trên Đất, sử dụng Lô Đất, thực hiện Dự Án Đầu Tư, Bên Thuê không được tham gia hoặc cho phép tham gia bất kỳ hoạt động vi phạm Pháp Luật nào gây ảnh hưởng tiêu cực đến hình ảnh, uy tín của Bên Cho Thuê hoặc Khu Công Nghiệp.
- 9.7 Thông báo và cung cấp thông tin trong trường hợp Bên Thuê điều chỉnh các Giấy Phép trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày những điều chỉnh có hiệu lực.
- 9.8 Bên Thuê sẽ đưa Lô Đất vào sử dụng và thực hiện Dự án Đầu Tư đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch và tiến độ theo yêu cầu và/hoặc Giấy Phép. Trường hợp Bên Thuê không đưa Lô Đất vào sử dụng hoặc chậm đưa Lô Đất vào sử dụng theo tiến độ, quy hoạch, kế hoạch, mục đích nêu trên thì phải chịu các biện pháp xử lý theo quy định của Pháp Luật và quy định tại Hợp Đồng này.
- 9.9 Bên Thuê phải:
 - 9.9.1 Đảm bảo rằng nhân viên, nhà thầu, đại lý của Bên Thuê hoặc bất kỳ người nào theo chỉ định (rõ ràng hoặc hàm ý) của Bên Thuê tiếp cận Khu Công Nghiệp phải tuân thủ các quy định của Khu Công Nghiệp; và
 - 9.9.2 Bồi thường cho Bên Cho Thuê và/hoặc các bên khác đối với thiệt hại gây ra bởi hành vi vi phạm của những người nêu tại Điều 9.9.1.
- 9.10 Yêu cầu Bên Cho Thuê khắc phục tất cả hậu quả do lỗi của Bên Cho Thuê bằng chính chi phí của Bên Cho Thuê và/hoặc yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại mà Bên Cho Thuê gây ra cho Bên Thuê do Bên Cho Thuê không tuân theo các quy định trong Hợp Đồng.
- 9.11 Bên Thuê được sử dụng Lô Đất và các Tiện Ích, Cơ Sở Hạ Tầng KCN trong Thời Hạn Thuê và thời gian gia hạn (nếu có) với điều kiện Bên Thuê phải thực hiện nghiêm túc và tuân thủ các quy định của Hợp Đồng.
- 9.12 Yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Lô Đất.



ĐIỀU 10 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

Ngoài các quyền và nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng và theo các quy định Pháp Luật, Bên Cho Thuê còn có các quyền và nghĩa vụ sau:

- 10.1 Tất cả các thông tin và tài liệu do Bên Cho Thuê cung cấp liên quan đến Lô Đất và Hợp Đồng là trung thực và chính xác .
- 10.2 Duy trì Cơ Sở Hạ Tầng KCN trong tình trạng tốt theo Quy hoạch xây dựng Cơ Sở Hạ Tầng KCN đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và Quy Định Quản Lý Xây Dựng KCN trong suốt Thời Hạn Thuê và thời hạn gia hạn (nếu có).
- 10.3 Giám sát, nhắc nhở và/hoặc yêu cầu Bên Thuê sử dụng Lô Đất và Công Trình Trên Đất theo đúng Mục Đích Thuê Lại.
- 10.4 Bên Cho Thuê phải bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra theo quy định của Pháp Luật. Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào bao gồm nhưng không giới hạn về tính mạng, sức khỏe, tinh thần của con người hoặc thiệt hại về tài sản gây ra bởi Bên Thuê hoặc người sử dụng đất khác hoặc bởi sự cố khách quan nào xảy ra tại khu vực không thuộc trách nhiệm quản lý riêng của Bên Cho Thuê.
- 10.5 Mọi sửa đổi hoặc bổ sung của Quy Định Quản Lý Xây Dựng và quy định chung khác phải được thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê trước khi sửa đổi hoặc bổ sung đó có hiệu lực ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong trường hợp quy định của Pháp Luật hoặc cơ quan có thẩm quyền yêu cầu việc sửa đổi này phải áp dụng sớm hơn ba mươi (30) ngày, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê trong thời gian sớm nhất có thể.
- 10.6 Theo đề nghị từ Bên Thuê và phù hợp với quy định Pháp Luật, hỗ trợ Bên Thuê có được GCNQSDĐ (chỉ duy nhất với lần đầu, không bao gồm việc ghi nhận quyền sở hữu tài sản hoặc công trình gắn liền với Lô Đất) với các điều kiện sau: (i) Các Bên đã ký văn bản bàn giao Lô Đất, (ii) Bên Thuê chịu các chi phí phát sinh liên quan; (iii) Bên Thuê cung cấp đầy đủ và kịp thời các tài liệu cần thiết theo các thông báo của Bên Cho Thuê trước ngày 31/03/2024 và (iv) Bên Thuê đã hoàn thành toàn bộ các khoản thanh toán đến hạn theo Hợp Đồng.
- 10.7 Yêu cầu Bên Thuê dừng việc sử dụng đất sai Mục Đích Thuê Lại, hủy hoại đất, hành vi khác làm giảm giá trị của Lô Đất.
- 10.8 Yêu cầu Bên Thuê khắc phục tất cả hậu quả phát sinh do lỗi của Bên Thuê bằng chính chi phí của Bên Thuê và/hoặc yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại mà Bên Thuê gây ra cho Bên Cho Thuê do Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng.
- 10.9 Yêu cầu Bên Thuê trả lại Lô Đất khi Hợp Đồng chấm dứt.
- 10.10 Với mục tiêu tạo ra Khu Công Nghiệp chất lượng cao, có môi trường tốt và an toàn, Bên Cho Thuê bảo lưu quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và/hoặc áp dụng các chính sách và hướng dẫn cần thiết cho mục tiêu này. Tuy nhiên, bất kỳ biện pháp, chính sách hoặc hướng dẫn nào như vậy sẽ được áp dụng thống nhất cho tất cả các bên thuê lại đất tại Khu Công Nghiệp và không tạo ra bất kỳ sự phân biệt đối xử nào đối với Bên Thuê. Bên Cho Thuê sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về các chính sách và hướng dẫn áp dụng này và mọi sửa đổi/bổ sung trước ít nhất ba mươi (30) ngày kể từ ngày có hiệu lực.



- 10.11 Đảm bảo Quy Định Quản Lý Xây Dựng trong Khu Công Nghiệp không hạn chế bất cứ hoạt động kinh doanh hợp pháp và hợp lý của Bên Thuê trên Lô Đất. Bên Thuê có trách nhiệm tự tìm hiểu và nhận biết các trách nhiệm pháp lý của Bên Thuê khi tiến hành hoạt động đầu tư, kinh doanh trên Lô Đất.

ĐIỀU 11 RỦI RO

Kể từ Ngày Bàn Giao trở về sau, Bên Thuê phải chịu trách nhiệm về mọi rủi ro (bao gồm nhưng không giới hạn ở mất mát, phá hủy, hư hỏng) liên quan đến Lô Đất, mốc ranh giới bất kể việc Bên Thuê đã thực tế quản lý, sử dụng Lô Đất hay chưa. Trách nhiệm về mọi rủi ro này kể từ Ngày Bàn Giao trở về trước (nếu có) do Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm.

ĐIỀU 12 TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 12.1 Một Bên phải trả tiền lãi cho bên kia với lãi suất bằng 8%/năm (một năm tính là 365 ngày) cho bất kỳ khoản thanh toán nào đến hạn mà chưa được thanh toán, tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán trên thực tế.

Trường hợp, việc chậm trễ bàn giao Lô Đất, và chậm trễ tiến độ cấp GCNQSDĐ do lỗi của Bên Cho Thuê thì Bên Cho Thuê phải trả tiền lãi chậm thanh toán cho Bên Thuê với mức lãi suất bằng 8%/năm (một năm tính là 365 ngày) tính trên số tiền là 17,413,038,720 VND (*Bằng chữ: Mười bảy tỷ, bốn trăm mười ba triệu, không trăm ba mươi tám nghìn, bảy trăm hai mươi Việt Nam Đồng*) tính từ ngày đầu tiên tiến độ bị quá hạn cho đến ngày bàn giao Lô Đất (áp dụng cho trường hợp chậm bàn giao Lô Đất) hoặc ngày Bên Thuê được cấp GCNQSDĐ (áp dụng cho trường hợp chậm tiến độ cấp GCNQSDĐ) trên thực tế.

- 12.2 Nếu Bên Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê khắc phục tất cả các vi phạm đó trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Thuê nhận được yêu cầu của Bên Cho Thuê hoặc trong một thời hạn ngắn hơn theo quy định của Pháp Luật hoặc yêu cầu của cơ quan nhà nước hoặc theo mức độ ảnh hưởng của vi phạm. Nếu Bên Thuê không khắc phục những vi phạm đó trong thời hạn nêu trên, Bên Cho Thuê có quyền thực hiện bất kỳ hoặc đồng thời các hành động sau đây cho đến khi Bên Thuê chấm dứt hành vi vi phạm và khắc phục hậu quả của hành vi vi phạm:

12.2.1 Dừng cung cấp toàn bộ hoặc một phần Tiện Ích cho Bên Thuê.

12.2.2 Tạm ngừng thực hiện Hợp Đồng.

Bên Cho Thuê không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào khi thực hiện quyền ghi nhận tại Điều 12.2 này. Bên Thuê vẫn có trách nhiệm thanh toán đầy đủ Phí Quản Lý và Phí Tiện Ích hoặc các khoản phí khác phát sinh theo đúng thời hạn thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

Bên Cho Thuê có quyền (không phải nghĩa vụ), tự mình hoặc thông qua bên thứ ba, khắc phục các vi phạm của Bên Thuê. Bên Thuê, trong thời hạn do Bên Cho Thuê ấn định, phải thanh toán cho Bên Cho Thuê tất cả các chi phí liên quan đến việc khắc phục này.

- 12.3 Nếu Bên Cho Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng, Bên Thuê có thể:

12.3.1 Yêu cầu Bên Cho Thuê khắc phục tất cả các vi phạm đó trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê nhận được yêu cầu của Bên Thuê; hoặc