

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**



Đồng Nai, ngày...tháng...năm...

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Số \_\_\_\_/\_\_\_\_

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Hai bên chúng tôi gồm:

**I. BÊN CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (sau đây gọi là “Bên Cho Thuê”)**

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ AMATA LONG THÀNH**
- Giấy chứng nhận đầu tư số 5439263673 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai (DIZA) cấp lần đầu ngày 25/06/2015, chứng nhận thay đổi lần thứ tư ngày 27/03/2023 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603295006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đồng Nai cấp lần đầu ngày 25/06/2015, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 30/09/2024.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Hoàng Nam;
- Chức vụ: Tổng Giám Đốc;
- Địa chỉ: Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành, xã Long Thành, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: [ ] Fax: [ ]

**II. BÊN THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (sau đây gọi là “Bên Thuê”)**

- Tên tổ chức: **CÔNG TY [ ]**

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số [ ] do Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai (DIZA) cấp ngày [ ] và [Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh] số [ ] do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đồng Nai cấp ngày [ ]
- Người đại diện theo pháp luật: [ ]
- Chức vụ: [ ]
- Địa chỉ liên hệ: Lô [ ], đường [ ], Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành, xã Long Thành, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: [ ] Fax (nếu có): [ ]
- Số tài khoản: [ ] Tại Ngân hàng: [ ]

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

#### A. ĐỊNH NGHĨA

Trong Hợp Đồng này, các cụm từ sau có nghĩa là:

- (i) **“Bên”** có nghĩa là Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê và **“Các Bên”** có nghĩa là các bên tùy theo ngữ cảnh;
- (ii) **“Cơ Quan Có Thẩm Quyền”** là các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm nhưng không giới hạn Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Đồng Nai, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, khu kinh tế Đồng Nai, Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai, Cục Thuế TP. Đồng Nai và các cơ quan hữu quan khác;
- (iii) **“Các Công trình Bên Thuê”** là các công trình do Bên Thuê thực hiện, sở hữu hợp pháp trên Lô Đất dưới hình thức xây dựng nhà máy, nhà xưởng, nhà kho và các tòa nhà, cấu trúc và các trang thiết bị lắp đặt kèm theo khác trên Lô Đất, bao gồm cả tất cả các bổ sung, thay đổi và cải tiến đối với các công trình đó, nếu có;
- (iv) **“Chi Phí Hạ Tầng”** là một phần Tiền Thuê mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê như được quy định tại **Điều 2.1 (a)** của Hợp Đồng này;
- (v) **“Điện lực Amata (Long Thành)”** là Công ty Cổ Phần Đô Thị Amata Long Thành hoặc một bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định, là công ty cung cấp điện cho Bên Thuê trong Khu công nghiệp Amata;
- (vi) **“GCNQSDĐ”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp bởi Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai cho Bên Cho Thuê và/hoặc Bên Thuê liên quan đến Lô Đất;
- (vii) **“Giấy Phép”** là Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và/hoặc Giấy chứng nhận đăng ký

doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh do Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp cho Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê;

- (viii) **“Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất”** là hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất và sử dụng hạ tầng liên quan đến việc cho thuê lại quyền sử dụng đất và sử dụng hạ tầng của Lô Đất, bao gồm các Phụ lục đính kèm, và các điều chỉnh, bổ sung, sau đây gọi tắt là **“Hợp Đồng”**;
- (ix) **“Hợp Đồng Dịch Vụ”** là Hợp Đồng Dịch Vụ cung cấp tiện ích (cấp nước và xử lý nước thải) và quản lý môi trường mà Bên Thuê và Bên Cho Thuê ký kết cùng với Hợp Đồng này;
- (x) **“Hợp Đồng Cung Cấp Điện”** là Hợp Đồng Cung Cấp Điện được ký kết bởi Bên Thuê và Điện lực Amata (Long Thành);
- (xi) **“Khu công nghiệp Amata”** là Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành tại xã Long Thành, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam;
- (xii) **“Lô Đất”** là lô đất có thông tin cụ thể được quy định tại **Điều 1** Hợp Đồng này;
- (xiii) **“Luật Áp Dụng”** là Luật Việt Nam, bao gồm nhưng không giới hạn Bộ Luật Dân sự Việt Nam, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản và các luật, nghị định, thông tư, quyết định, các văn bản quy phạm pháp luật khác của các cơ quan nhà nước và các giấy phép, chấp thuận, phê duyệt hoặc ủy quyền và bất kỳ quy tắc hoặc quy định do Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành có giá trị pháp lý ràng buộc hoặc có hiệu lực tương tự, và bao gồm các sửa đổi, bổ sung kèm theo hay văn bản thay thế;
- (xiv) **“Mục Đích Sử Dụng Cho Phép”** là mục tiêu hoặc quy mô dự án mà Bên Thuê được phép tiến hành theo Giấy Phép do Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp cho Bên Thuê, phù hợp với quy hoạch và ngành nghề được phê duyệt của Khu công nghiệp Amata;
- (xv) **“Ngày Làm Việc”** là ngày mà các ngân hàng thương mại mở cửa giao dịch bình thường ở Việt Nam;
- (xvi) **“Ngày Bàn Giao”** là ngày mà Bên Cho Thuê bàn giao Lô Đất cho Bên Thuê như được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao, hoặc là ngày xem như Bên Thuê đã nhận bàn giao Lô Đất theo quy định tại Điều 5.4 của Hợp Đồng này;
- (xvii) **Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê Đất Thô:** là ngày theo quy định tại Mục 7 của Phụ lục II;
- (xviii) **“Phí Quản Lý và Các Phí Khác”** là những khoản phí Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê như quy định tại **Phụ Lục III** của Hợp Đồng này và/hoặc **Hợp Đồng Dịch Vụ, Hợp Đồng Cung Cấp Điện** để thanh toán cho các khoản lệ phí, chi phí, phí tổn khác và công việc mà Bên Cho Thuê phải thực hiện hoặc chịu khi thực hiện quản lý Khu công

ngành Amata và/hoặc cung cấp các dịch vụ, tiện ích khác cho Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc **Hợp Đồng Dịch Vụ, Hợp Đồng Cung Cấp Điện**;

- (xix) **“Quy chế Quản lý của Khu công nghiệp Amata”** là quy chế quản lý các dự án thực hiện tại Khu công nghiệp Amata, do Bên Cho Thuê lập ra để quản lý việc đầu tư, xây dựng, vận hành tại Khu công nghiệp Amata một cách phù hợp và có thể được sửa đổi tùy từng thời điểm.
- (xx) **“Thuê Lại Đất”** có nghĩa là việc Bên Cho Thuê cho thuê lại quyền sử dụng đất của Lô Đất theo Hợp Đồng này;
- (xxi) **“Thời Hạn”** là khoảng thời gian thuê lại Lô Đất theo quy định tại Mục 1 của Phụ Lục II;
- (xxii) **“Tiền Thuê Đất Thô”** là một phần Tiền Thuê mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê, bao gồm tiền thuê đất được quy định tại **Điều 2.1 (b)** của Hợp Đồng này và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc thuê lại Lô Đất (như thuế sử dụng đất phi nông nghiệp...) theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm;
- (xxiii) **“Tiền Thuê”** là giá cho thuê lại quyền sử dụng đất và sử dụng hạ tầng mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê cho việc thuê lại Lô Đất và sử dụng hạ tầng tại Lô Đất theo **Điều 2** của Hợp Đồng này;

## **B. THỎA THUẬN CỦA CÁC BÊN**

### **ĐIỀU 1. THÔNG TIN VỀ LÔ ĐẤT CHO THUÊ LẠI**

#### **1.1. Đặc điểm cụ thể của Lô Đất như sau:**

- Thừa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ:
- Hình thức sử dụng:
  - Sử dụng riêng:  m<sup>2</sup>;
  - Sử dụng chung:  m<sup>2</sup>.
- Mục đích sử dụng:
- Thời hạn sử dụng:
- Nguồn gốc sử dụng:
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

#### **1.2. Các nội dung và thông tin khác:**

- Hình thức thuê đất :

- Thời hạn thuê lại : 24/05/2065.

## **ĐIỀU 2. TIỀN THUÊ**

2.1. Tiền Thuê của việc thuê lại quyền sử dụng đất và sử dụng hạ tầng gồm hai (02) khoản phải trả dưới đây:

- (a) Chi Phí Hạ Tầng cho toàn Thời Hạn: đơn giá là [ ] đồng/m<sup>2</sup>, tổng là [ ] đồng (bằng chữ: ..... đồng) được trả theo quy định tại **Điều 3.2** của Hợp Đồng này;
- (b) Tiền Thuê Đất Thô trả hàng năm trong suốt Thời Hạn như sau:
  - (i) Tiền Thuê Đất Thô của năm đầu tiên là [ ] đồng/m<sup>2</sup>.
  - (ii) Tiền Thuê Đất Thô của năm đầu tiên tính tiền thuê được tính từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê Đất Thô cho đến hết năm dương lịch và được thanh toán trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận được thông báo và hóa đơn GTGT của Bên Cho Thuê;
  - (iii) Tiền Thuê Đất Thô hàng năm sẽ được xác định dựa trên nguyên tắc tính đơn giá được quy định bởi Cơ Quan Có Thẩm Quyền tại thời điểm Bên Cho Thuê thông báo và được Bên Cho Thuê thông báo từng năm (hoặc khi có sự thay đổi)
  - (iv) Nếu Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê Đất Thô trước ngày thứ mười lăm (15) của tháng thì Tiền Thuê Đất Thô của tháng đó được tính tròn là một (01) tháng. Nếu không thì Tiền Thuê Đất Thô sẽ được tính từ tháng kế tiếp;
  - (v) Đối với những năm tiếp theo trong suốt Thời Hạn, Tiền Thuê Đất Thô sẽ được thanh toán vào tháng đầu tiên của mỗi năm trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận được thông báo và hóa đơn GTGT của Bên Cho Thuê. Trong trường hợp tại thời điểm thu Tiền Thuê Đất Thô, Cơ Quan Có Thẩm Quyền chưa áp dụng mức điều chỉnh Tiền Thuê Đất Thô của năm đó, Tiền Thuê Đất Thô sẽ được tạm thu theo mức giá của năm trước và khoản chênh lệch (nếu có) so với mức Tiền Thuê Đất Thô mới sẽ được truy thu hoặc hoàn trả theo thông báo của Bên Cho Thuê;
  - (vi) Bên Thuê sau đây đồng ý và thừa nhận rằng Tiền Thuê Đất Thô hàng năm sẽ được điều chỉnh nếu Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành bất kỳ văn bản, quyết định, thông báo nào điều chỉnh Tiền Thuê Đất Thô hoặc cơ sở để xác định Tiền Thuê Đất Thô cao hơn mức đang áp dụng liên kể ngày điều chỉnh ("**Thông Báo Tiền Thuê Đất Thô**");

Việc điều chỉnh tăng Tiền Thuê Đất Thô được áp dụng từ ngày có hiệu

lực của Thông Báo Tiền Thuê Đất Thô. Bên Thuê sẽ thanh toán Tiền Thuê Đất Thô điều chỉnh tăng thêm cho Bên Cho Thuê theo thông báo thu tiền của Bên Cho Thuê.

- (c) Bên Thuê và Bên Cho Thuê đồng ý rằng lần thanh toán tiền đầu tiên theo Hợp Đồng này sẽ được cân trừ với Tiền Đặt Cọc mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Giữ Chỗ Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất (nếu được cân trừ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Giữ Chỗ Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất).

2.2. Tiền Thuê quy định tại **Điều 2.1** không bao gồm các khoản sau:

- (a) bất cứ phí chuyển khoản ngân hàng, hay các loại thuế (phát sinh ở Việt Nam hay ở nước ngoài) liên quan đến việc chuyển Tiền Thuê (các chi phí này do Bên Thuê chịu); và
- (b) thuế GTGT, và các loại thuế/phí khác mà Bên Thuê phải trả liên quan đến việc thuê lại Lô Đất theo Hợp Đồng này; và
- (c) chi phí lắp đặt, đấu nối mạng, điện, nước và Phí Quản Lý và Các Phí Khác liên quan đến Lô Đất.

### **ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

3.1 Phương thức thanh toán: Việc thanh toán được thực hiện bằng cách chuyển khoản vào Tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê như quy định tại Mục 2 của Phụ Lục II.

3.2 Thời hạn thanh toán:

- (a) Tổng Chi Phí Hạ Tầng là [ ] đồng (bằng chữ: [ ] đồng), được thanh toán trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày ký kết Hợp Đồng này (hạn thanh toán vào ngày [ ]).
- (b) Tiền Thuê Đất Thô: thanh toán theo thời hạn quy định tại **Điều 2.1** của Hợp Đồng.

3.3 Tiền Thuê phải được thanh toán:

- (a) bằng tiền có nguồn gốc rõ ràng, hợp pháp;
- (b) bằng Đồng Việt Nam;
- (c) bằng cách chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê.

3.4 Khi Bên Thuê thực hiện bất kỳ thanh toán nào theo Hợp Đồng này bằng chuyển khoản ngân hàng, Bên Cho Thuê sẽ chỉ được xem là đã nhận được khoản thanh toán sau khi số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào Tài khoản của Bên Cho Thuê và sẵn sàng để Bên Cho Thuê sử dụng.

## **ĐIỀU 4. MỤC ĐÍCH THUÊ LẠI ĐẤT**

### **4.1. Mục đích sử dụng đất của Bên Thuê**

- (a) Bên Thuê sử dụng Lô Đất nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư phù hợp với Mục Đích Sử Dụng Cho Phép;
- (b) Bên Thuê có trách nhiệm đưa Lô Đất vào sử dụng theo đúng tiến độ tương ứng với tiến độ thực hiện dự án đầu tư ghi nhận tại Giấy Phép;
- (c) Bên Thuê phải sử dụng Lô Đất và xây dựng Các Công trình Bên Thuê trên đó chỉ nhằm phục vụ Mục Đích Sử Dụng Cho Phép theo các tiêu chuẩn kỹ thuật, yêu cầu và hướng dẫn mà Quy chế Quản lý của Khu công nghiệp Amata và Luật Áp Dụng quy định;
- (d) Không phương hại đến quy định trên, Bên Thuê bảo đảm rằng việc triển khai và xây dựng đó sẽ được thực hiện một cách nghiêm túc và chuyên nghiệp;
- (e) Bên Thuê có nghĩa vụ xin các giấy phép cần thiết từ Cơ Quan Có Thẩm Quyền và tiến hành xây dựng trong vòng mười tám (18) tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng này, và tương ứng với tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Giấy Phép;
- (f) Bên Thuê phải cho phép Bên Cho Thuê vào Lô Đất tại mọi thời điểm hợp lý để xem xét và kiểm tra Lô Đất, hoặc bất kỳ các công trình xây dựng nào được thực hiện trên Lô Đất và tiến độ của các công trình đó;
- (g) Trong bất kỳ trường hợp nào, mục tiêu dự án đầu tư và ngành nghề kinh doanh của Bên Thuê phải là những ngành công nghiệp được phép hoạt động tại Khu công nghiệp Amata và việc sử dụng Lô Đất phải theo đúng mục đích sử dụng của Lô Đất mà Bên Cho Thuê và các Cơ Quan Có Thẩm Quyền đã cho phép.

4.2. Bên Thuê phải luôn tuân thủ đầy đủ Luật Áp Dụng và các điều khoản được quy định trong Giấy Phép cho việc sử dụng Lô Đất; tuân thủ Quy chế Quản lý của Khu công nghiệp Amata.

4.3. Bên Thuê được quyền sử dụng các dịch vụ và tiện ích của Bên Cho Thuê hoặc đại diện có thẩm quyền của Bên Cho Thuê và trả Phí Quản Lý và Các Phí Khác tương ứng như đã nêu trong **Phụ Lục III và/hoặc Hợp Đồng Dịch Vụ, Hợp Đồng Cung Cấp Điện**.

## **ĐIỀU 5. THỜI HẠN THUÊ LẠI ĐẤT, THỜI ĐIỂM BÀN GIAO LÔ ĐẤT**

5.1. Thời Hạn Thuê Lại: như được quy định tại Phần A - Định nghĩa và quy định tại Mục 1 của Phụ lục II.

5.2. Thời Hạn có thể được gia hạn theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Các Bên và theo quy định tại **Điều 10.3** của Hợp Đồng này.

5.3. Giải quyết khi Hợp Đồng hết hạn: Theo **Điều 10.3** của Hợp Đồng.

- 5.4. Ngày Bàn Giao Lô Đất: Các Bên đồng ý rằng, Bên Cho Thuê sẽ bàn giao quyền sử dụng Lô Đất cho Bên Thuê trong vòng [] ngày kể từ ngày ký kết Hợp Đồng này, và Bên Thuê đã hoàn thành tất cả nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình quy định tại Điều 3.2.a. của Hợp Đồng này. Bên Cho Thuê sẽ gửi “**Thông báo bàn giao**” nêu rõ ngày phải nhận bàn giao Lô Đất. Bên Thuê sẽ xác nhận việc nhận bàn giao Lô Đất bằng cách ký vào Biên bản Bàn giao. Tuy nhiên, nếu Bên Thuê chậm trễ trong việc chấp nhận bàn giao Lô Đất vì bất kỳ lý do nào, Lô Đất sẽ được xem như đã giao cho Bên Thuê vào ngày nêu tại Thông báo bàn giao.

Trong trường hợp không thể bàn giao đúng thời hạn nêu trên, Bên Cho Thuê phải thông báo trước ít nhất ba (03) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm bàn giao về việc không thể thực hiện việc bàn giao đúng thời hạn và nêu rõ lý do, đồng thời ấn định một thời điểm bàn giao khác nhưng trong mọi trường hợp không vượt quá chín mươi (90) ngày kể từ ngày ký kết Hợp Đồng này (trừ trường hợp Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan). Nếu quá thời hạn này mà Bên Cho Thuê vẫn không thể thực hiện việc bàn giao Lô Đất, Bên Thuê có quyền áp dụng **Điều 10.1(c)** của Hợp Đồng này.

- 5.5. Giấy tờ pháp lý của Lô đất

Các Bên sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để nộp hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ dưới tên Bên Thuê trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng này theo quy định của Luật Áp Dụng, trừ trường hợp Bên Cho Thuê chưa nhận đủ khoản thanh toán Tiền Thuê theo **Điều 2 và Điều 3** của Hợp Đồng này.

Nếu hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ không được thực hiện theo **Điều 5.5** này do Bên Thuê chậm thanh toán hoặc chậm cung cấp các hồ sơ cần thiết thì Bên Thuê sẽ chịu các khoản phạt vi phạm hành chính theo quy định của Luật Áp Dụng.

Bên Thuê sẽ chịu các chi phí liên quan đến việc đăng ký GCNQSDĐ dưới tên Bên Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn lệ phí chứng thư, lệ phí trước bạ, phí dịch vụ cho việc cấp GCNQSDĐ, thuế đăng ký quyền sở hữu và bất cứ khoản thuế nào có liên quan đến việc cho thuê lại Lô Đất trong Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ**

- 6.1 Quyền của Bên Cho Thuê:

- (a) Yêu cầu Bên Thuê khai thác, sử dụng Lô Đất theo đúng mục đích thuê, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- (b) Yêu cầu Bên Thuê thanh toán Tiền Thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- (c) Yêu cầu Bên Thuê chấm dứt ngay việc sử dụng Lô Đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của Lô Đất; nếu Bên Thuê không

chấm dứt hành vi vi phạm và/hoặc không khắc phục vi phạm trong thời gian hợp lý theo yêu cầu của Bên Cho Thuê thì Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng này, và yêu cầu Bên Thuê trả lại Lô Đất đang thuê và bồi thường mất mát, thiệt hại.

- (d) Để đảm bảo việc ưu tiên sử dụng nguồn năng lượng sạch, cũng như bảo đảm và quản lý sự ổn định của hệ thống lưới điện trong Khu công nghiệp Amata, Bên Thuê sẽ đồng ý để Bên Cho Thuê nghiên cứu, đề xuất và triển khai năng lượng mặt trời trên mái nhà của Bên Thuê theo một thỏa thuận được hai Bên đồng ý trên cơ sở hai Bên cùng có lợi.
- (e) Yêu cầu Bên Thuê giao lại Lô Đất khi hết Thời Hạn theo Hợp Đồng.
- (f) Yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Thuê gây ra.
- (g) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Cho Thuê sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với Bên Thuê (hoặc những người sử dụng của Bên Thuê) về:
  - (i) bất kỳ hư hỏng, thương tích, thiệt hại về người hoặc tài sản do Bên Thuê hoặc các bên thuê khác hoặc những người sử dụng Khu công nghiệp Amata gây ra;
  - (ii) bất kỳ vấn đề nào xảy ra ở bất cứ nơi nào trong Khu công nghiệp Amata, trừ khi là sơ suất hoặc do lỗi của Bên Cho Thuê;
  - (iii) bất kỳ vấn đề nào xảy ra ở bất cứ nơi nào trong Khu công nghiệp Amata nằm ngoài sự kiểm soát của Bên Cho Thuê;
  - (iv) bất kỳ hư hỏng, tử vong, thiệt hại hoặc sự cố nào phát sinh trong Lô Đất.
- (h) Bất kỳ lúc nào Bên Thuê vi phạm các điều khoản theo Hợp Đồng này và/hoặc Quy chế Quản lý của Khu công nghiệp Amata; vi phạm Luật Áp Dụng có liên quan, Bên Cho Thuê sẽ không có trách nhiệm duy trì hoặc vận hành các nguồn cung cấp tiện ích, điện mà không chịu bất cứ chế tài phạt vi phạm nào theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ và Hợp Đồng Cung Cấp Điện cho Lô Đất hoặc sẽ không cho phép Bên Thuê xả nước thải vào hệ thống thoát nước trung tâm của Bên Cho Thuê. Khi đó Bên Thuê sẽ hoàn toàn gánh chịu trách nhiệm về các thiệt hại/ tổn thất trong kinh doanh; và các vấn đề liên quan đến môi trường do việc không xử lý hoặc xử lý không đạt nước thải của mình.
- (i) Trong suốt Thời Hạn, Bên Cho Thuê có quyền sử dụng tên doanh nghiệp, tên thương mại, nhãn hiệu và lô-gô của Bên Thuê nhằm phục vụ hoạt động tiếp thị và quảng cáo cho Khu công nghiệp Amata phù hợp theo quy định Luật Áp Dụng mà không phải chi trả khoản phí nào. Theo đó, tên doanh nghiệp, tên thương mại, nhãn hiệu, và lô-gô của Bên Thuê sẽ được Bên Cho Thuê sử dụng trên bản in,

trang web, ứng dụng, mạng xã hội, bảng quảng cáo ngoài trời, và bằng các hình thức tiếp thị và quảng cáo khác tùy từng thời điểm.

- (j) Bên Cho Thuê được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại của bên thứ ba do các hành vi của Bên Thuê gây ra có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu phát sinh các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Thuê làm thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp của Bên Cho Thuê thì Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Khi đó Bên Thuê phải chịu chế tài như theo quy định tại **Điều 8.2(b)** Hợp đồng này, ngoài ra Bên Thuê còn phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Cho Thuê;
- (k) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và Luật Áp Dụng.

## 6.2 Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê:

- (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 Lô Đất cho Bên Thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- (c) Đăng ký việc cho thuê lại quyền sử dụng đất.
- (d) Kiểm tra, nhắc nhở Bên Thuê bảo vệ, giữ gìn Lô Đất và sử dụng Lô Đất đúng mục đích.
- (e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của Luật Áp Dụng.
- (f) Thông báo cho Bên Thuê về quyền của bên thứ ba đối với Lô Đất.
- (g) Bên Cho Thuê sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho các công ty dịch vụ trong Khu công nghiệp Amata trong việc phát triển và cung cấp dịch vụ viễn thông. Bên Thuê sẽ chịu tất cả các chi phí liên quan đến việc xin phép và lắp đặt dịch vụ viễn thông của mình và trả chi phí sử dụng cho đơn vị cung cấp.
- (h) Điện lực Amata (Long Thành) sẽ cung cấp điện cho Bên Thuê với phạm vi đầu tư như sau:
  - (i) Bên Cho Thuê sẽ đầu tư xây dựng và vận hành tuyến đường dây 22KV (đường dây phân phối) dọc theo các trục đường chính;
  - (ii) Bên Thuê sẽ đầu tư dây dẫn, thiết bị đóng cắt, bảo vệ và các phụ kiện liên quan để đấu nối vào đường dây phân phối của Bên Cho Thuê. Vị trí đấu nối và thiết bị của Bên Thuê phải được xem xét và chấp thuận bởi Bên Cho Thuê;

Việc cung cấp điện sẽ do Điện lực Amata (Long Thành) thực hiện theo Hợp Đồng Cung Cấp Điện được ký kết giữa Bên Thuê và Điện lực Amata (Long Thành).

- (i) Bên Cho Thuê phải sẽ nỗ lực cùng với Điện lực Amata (Long Thành) cung cấp nguồn điện, nước ổn định với công suất do Bên Thuê đăng ký theo Hợp Đồng Cung Cấp Điện, Hợp Đồng Dịch Vụ trong suốt Thời Hạn. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ mất mát, thiệt hại hoặc khiếu nại nào mà Bên Thuê phải chịu trong trường hợp nguồn điện, nước không được duy trì cung cấp cho Bên Thuê.
- (j) Tuân thủ các nghĩa vụ của bên cung cấp dịch vụ được quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ.
- (k) Bên Cho Thuê hoặc đại diện của Bên Cho Thuê sẽ duy trì cơ sở hạ tầng của Khu công nghiệp Amata trong suốt Thời Hạn sẽ cung cấp dịch vụ cho Bên Thuê theo Hợp Đồng này với điều kiện là Bên Thuê tuân thủ mọi quy định liên quan áp dụng trong Hợp Đồng liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tiện ích và các điều khoản ở đây và phải trả Phí Quản Lý và Các Phí Khác như đề cập ở **Phụ Lục III và/hoặc Hợp Đồng Dịch Vụ, Hợp Đồng Cung Cấp Điện**.

## **ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ ĐỐI VỚI LÔ ĐẤT**

### **7.1. Quyền của Bên Thuê:**

- (a) Yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất cho thuê.
- (b) Yêu cầu Bên Cho Thuê bàn giao Lô Đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- (c) Được sử dụng Lô Đất theo Thời Hạn trong Hợp Đồng này.
- (d) Khai thác, sử dụng Lô Đất và hưởng kết quả đầu tư trên Lô Đất.
- (e) Yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra.
- (f) Trong trường hợp Luật Áp Dụng cho phép, Bên Thuê có quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của Bên Thuê gắn với Lô Đất cho bên thứ ba tại bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn với các điều kiện như sau: (1) Bên Thuê phải ngay lập tức thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê về việc chuyển nhượng quyền thuê lại quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với Lô Đất; (2) Bên Thuê phải nhận được sự chấp thuận từ Cơ Quan Có Thẩm Quyền và của Bên Cho Thuê để đảm bảo ngành nghề đầu tư của bên thứ ba phù hợp với quy hoạch và ngành nghề của Khu công nghiệp Amata; (3) Bên Thuê đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Tiền Thuê (bao

gồm các khoản/loại thuế liên quan, Phí Quản Lý và Các Phí Khác nêu tại **Phụ Lục III** và/hoặc Hợp Đồng Dịch Vụ, Hợp Đồng Cung Cấp Điện) cho đến ngày bên thứ ba nhận bàn giao Lô Đất và tài sản gắn liền với Lô Đất từ Bên Thuê.

Trong trường hợp này, Bên Thuê cam kết rằng bên thứ ba phải ký kết hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất với Bên Cho Thuê theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

7.2. Nghĩa vụ của Bên Thuê:

- (a) Sử dụng Lô Đất đúng Mục Đích Sử Dụng Cho Phép đã ghi nhận, đúng ranh giới, đúng Thời Hạn.
- (b) Không được hủy hoại Lô Đất.
- (c) Trong mọi trường hợp, Bên Thuê không được chuyển nhượng một phần/toàn bộ Quyền sử dụng đất của Lô Đất và tài sản thuộc sở hữu của Bên Thuê gắn với Lô Đất cho bất kỳ Bên thứ ba nào mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê, để làm rõ Bên Thuê phải cung cấp cho Bên Cho Thuê các hồ sơ, hợp đồng cần thiết liên quan đến việc chuyển nhượng để Bên Cho Thuê xem xét nội dung trước khi ký kết;
- (d) Thanh toán đủ Tiền Thuê theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- (e) 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.
- (f) Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- (g) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- (h) Bên Thuê cam kết vô điều kiện và không hủy ngang phải hợp tác với Bên Cho Thuê và chịu chi phí cho việc đăng ký lại tên người sử dụng đất trên GCNQSDĐ thành tên của Bên Cho Thuê sau khi chấm dứt Hợp Đồng này.
- (i) Bên Thuê sẽ chịu tất cả các chi phí liên quan đến việc xin phép và lắp đặt dịch vụ viễn thông của mình và trả chi phí sử dụng cho đơn vị cung cấp.
- (j) Trong quá trình xây dựng và vận hành Các Công trình Bên Thuê, quá trình hoạt động, Bên Thuê sẽ tuân theo Giấy Phép, Luật Áp Dụng và Quy chế Quản lý của Khu công nghiệp Amata.
- (k) Điện lực Amata (Long Thành) là nhà cung cấp điện duy nhất cho các công ty nằm trong Khu công nghiệp Amata. Bên Thuê không được mua điện từ nguồn nào khác ngoài nhà cung cấp đã được chỉ định trong Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Thuê muốn sử dụng điện từ một nguồn khác phải có ý kiến chấp thuận từ

Bên Cho Thuê và Điện lực Amata (Long Thành).

- (l) Ký kết Hợp Đồng Cung Cấp Điện với Điện lực Amata (Long Thành) và tuân thủ các điều khoản và điều kiện của hợp đồng đó trong suốt Thời Hạn. Bên Thuê phải có thỏa thuận đấu nối điện với Điện lực Amata (Long Thành) trong đó gồm: điểm đấu nối, thời điểm sử dụng điện và các yêu cầu kỹ thuật liên quan và phải tuân thủ các hướng dẫn, quy định của Bên Cho Thuê và Điện lực Amata (Long Thành) để nghiệm thu, đóng điện.
- (m) Ký kết và tuân thủ theo các nghĩa vụ của bên sử dụng dịch vụ được quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ. Ngoài ra, Bên Thuê phải có thỏa thuận đấu nối nước cấp, nước thải với Bên Cho Thuê.
- (n) Trả các chi phí, khoản thuế, phí để thực hiện, hoàn tất thủ tục trong trường hợp chuyển nhượng quyền thuê lại đất và/hoặc tài sản gắn liền với Lô Đất.
- (o) Trừ khi có quy định khác tại Hợp Đồng này, Bên Thuê phải trả tất cả các khoản thuế, phí và lệ phí do nhà nước quy định hoặc sẽ thu liên quan đến Lô Đất trong suốt Thời Hạn.
- (p) Bên Thuê sẽ thanh toán Phí Quản Lý và Các Phí Khác như quy định tại **Phụ Lục III** và/hoặc Hợp Đồng Dịch Vụ, Hợp Đồng Cung Cấp Điện cho Bên Cho Thuê hoặc đại diện của Bên Cho Thuê, bên cung cấp dịch vụ trong suốt Thời Hạn.
- (q) Bên Thuê sẽ sử dụng Lô Đất và Các Công Trình Bên Thuê với rủi ro hoàn toàn thuộc về Bên Thuê. Bên Thuê phải chịu trách nhiệm bồi hoàn cho Bên Cho Thuê đầy đủ cho bất kỳ khiếu nại, yêu cầu, trách nhiệm, phán quyết, chi phí, thiệt hại và phí tổn nào Bên Cho Thuê phải gánh chịu hoặc phải chịu phát sinh từ hoặc liên quan đến: (i) những hành động cố ý hoặc cẩu thả của Bên Thuê, nhân viên, đại lý, người phục vụ hoặc khách mời của Bên Thuê; (ii) Bên Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này và Quy chế Quản lý của Khu công nghiệp Amata.
- (r) Bên Thuê không có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong suốt Thời Hạn mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê, trừ trường hợp tại **Điều 10.1(c)**. Trong trường hợp Bên Thuê yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng trước Thời Hạn, Bên Thuê sẽ không có quyền yêu cầu hoàn lại số tiền đã thanh toán hoặc cản trở vào bất kỳ khoản phải trả nào trong bất kỳ khoảng thời gian nào sau ngày chấm dứt Hợp Đồng này.
- (s) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Cho Thuê khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền;

## **ĐIỀU 8. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

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

Trong trường hợp Bên Cho Thuê vi phạm nghiêm trọng bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này, Bên Thuê có quyền yêu cầu Bên Cho Thuê phải khắc phục vi phạm xong trong thời hạn hợp lý kể từ ngày Bên Thuê yêu cầu với chi phí phát sinh do Bên Cho Thuê chịu. Nếu Bên Cho Thuê không kịp thời khắc phục các hành vi vi phạm của mình, Bên Thuê có quyền tự mình tiến hành khắc phục và mọi chi phí phát sinh sẽ do Bên Cho Thuê chi trả.

8.2. Trách nhiệm của Bên Thuê khi vi phạm hợp đồng:

- (a) Nếu Bên Thuê chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo quy định của Hợp Đồng, thì Bên Cho Thuê được quyền tính lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất phát sinh do chậm trả tiền như quy định tại Mục 3 của **Phụ Lục II** cho số tiền quá hạn, tính từ ngày đến hạn thanh toán khoản tiền đó cho đến và bao gồm cả ngày mà số tiền đó được thanh toán.
- (b) Trong trường hợp Bên Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này và/hoặc Quy chế Quản lý của Khu công nghiệp Amata, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê phải khắc phục vi phạm xong trong thời hạn hợp lý kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu và Bên Thuê tự chịu các chi phí phát sinh. Nếu Bên Thuê không kịp thời khắc phục, không phương hại đến quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của Bên Cho Thuê tại **Điều 10.4**, quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm và các quyền khác của Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng và pháp luật có liên quan,
- (c) Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê phải: (i) bồi thường các thiệt hại mà Bên Cho Thuê và bên thứ ba khác phải gánh chịu do hành vi vi phạm và/hoặc không khắc phục vi phạm của Bên Thuê gây ra; (ii) phạt vi phạm.

**ĐIỀU 9. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

9.1. Bên Cho Thuê cam kết và đảm bảo với Bên Thuê rằng:

- (a) Quyền sử dụng đất nêu tại **Điều 1** của Hợp Đồng này không thuộc diện bị cầm cho thuê lại 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 Thuê.
- (c) Bên Cho Thuê là một doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, và được cấp phép hợp pháp để tiến hành công việc kinh doanh tại Việt Nam.
- (d) Hợp Đồng này không vi phạm vào bất cứ điều khoản nào của Giấy Phép của Bên Cho Thuê.

- (e) Bên Cho Thuê đã xin được toàn bộ các phê chuẩn và chấp thuận cần thiết để ký kết Hợp Đồng này và thực hiện các nghĩa vụ được quy định trong Hợp Đồng này.
- (f) Bên Cho Thuê có và sẽ tiếp tục có quyền sử dụng đất hợp lệ và hiện hữu đối với Lô Đất trong suốt Thời Hạn và có đầy đủ quyền hạn và thẩm quyền cho Bên Thuê thuê lại Lô Đất theo các điều khoản quy định trong Hợp Đồng này.

9.2. Bên Thuê cam kết và đảm bảo với Bên Cho Thuê rằng:

- (a) Bên Thuê đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng đất cho thuê lại.
- (b) Bên Thuê 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.
- (c) Số tiền thanh toán tiền thuê 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 với một bên thứ ba. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.
- (d) Bên Thuê là một [doanh nghiệp/chỉ nhánh] được thành lập và hoạt động theo Luật Áp Dụng, được cấp phép hợp pháp để tiến hành công việc kinh doanh tại Việt Nam và được phép thuê lại Lô Đất.

Hợp Đồng này không vi phạm vào bất cứ điều khoản nào của Giấy Phép của Bên Thuê hoặc bất kỳ thỏa thuận nào khác mà Bên Thuê tham gia với tư cách là một bên.

- (e) Bên Thuê đã xin được toàn bộ các phê chuẩn và chấp thuận cần thiết, đủ năng lực và quyền hạn để ký kết Hợp Đồng này và thực hiện các nghĩa vụ được quy định trong Hợp Đồng này.
- (f) Bên Thuê dự định sử dụng Lô Đất theo Mục Đích Sử Dụng Cho Phép. Trong trường hợp Bên Thuê muốn chuyển nhượng tài sản đi kèm với Lô Đất, ngoài việc thực hiện theo **Điều 7.1**, Bên Thuê phải thông báo và được sự đồng ý của Bên Cho Thuê trước và làm các thủ tục cần thiết để chắc chắn phù hợp với Mục Đích Sử Dụng Cho Phép.
- (g) Bất kỳ sự thay đổi nào trong Mục Đích Sử Dụng Cho Phép phải được thỏa thuận bằng văn bản với Bên Cho Thuê.
- (h) Tất cả những tuyên bố liên quan đến Bên Thuê và được nêu tại Hợp Đồng này

là đúng và sẽ đúng trong suốt Thời Hạn.

9.3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

9.4. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 10. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

10.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

- (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng: trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận ghi nhận cụ thể các điều kiện và thời điểm chấm dứt Hợp Đồng này.
- (b) Bên Thuê chậm thanh toán Tiền Thuê theo thỏa thuận tại **Điều 3** của Hợp Đồng này và bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào khác bao gồm nhưng không giới hạn Phí Quản Lý và Các Phí Khác tại **Phụ Lục III** và/hoặc Hợp Đồng Dịch Vụ, Hợp Đồng Cung Cấp Điện trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, như được quy định cụ thể tại **Điều 10.4**.
- (c) Bên Cho Thuê không bàn giao Lô Đất đúng hạn theo thỏa thuận tại **Điều 5.4** của Hợp Đồng này.

10.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại **Điều 10.1** như sau:

- (a) Đối với các trường hợp quy định tại **Điều 10.1(a)**, **Điều 10.1(c)**: Thực hiện theo thỏa thuận của các bên, trên cơ sở thiện chí, công bằng và tuân thủ các quy định Luật Áp Dụng.
- (b) Đối với trường hợp quy định tại **Điều 10.1(b)**, việc chấm dứt Hợp Đồng này sẽ được giải quyết theo quy định tại **Điều 10.5** dưới đây.
- (c) Ngoài nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật (nếu có), Bên nào vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào của Hợp Đồng này sẽ chịu phạt vi phạm một khoản bằng 8% giá trị phần Hợp Đồng bị vi phạm.

10.3. Chậm nhất chín mươi (90) ngày trước ngày kết thúc Thời Hạn, bất kể có điều gì trái ngược với Hợp Đồng này, Hợp Đồng này sẽ được giải quyết như sau:

- (a) Nếu thời hạn thuê Lô Đất giữa Bên Cho Thuê với Cơ Quan Có Thẩm Quyền không được gia hạn, Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt vào ngày hết hạn. Bên Thuê đồng ý ngừng hoạt động ngay và trả lại Lô Đất cho Bên Cho Thuê trong tình trạng không xấu hơn so với thời điểm ban đầu của Thời Hạn, đồng thời chuyển trả lại GCNQSDĐ của Lô Đất cho Bên Cho Thuê tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng do kết thúc Thời Hạn. Bên Thuê có thể thanh lý Các Công trình Bên Thuê và các tài sản khác của Bên Thuê gắn liền với Lô Đất theo Hợp Đồng này

và Luật Áp Dụng. Tuy nhiên, việc xử lý Các Công trình Bên Thuê và các tài sản khác gắn liền với Lô Đất phải đảm bảo thời gian bàn giao theo quy định tại điều khoản này. Tất cả các chi phí liên quan theo điều khoản này sẽ do Bên Thuê chịu; hoặc

- (b) Nếu thời hạn thuê Lô Đất giữa Bên Cho Thuê với Cơ Quan Có Thảm Quyền được gia hạn, Bên Thuê có thể yêu cầu tái ký Hợp Đồng hoặc gia hạn việc thuê lại Lô Đất từ Bên Cho Thuê (hoặc người kế thừa có quyền sử dụng đối với Lô Đất (tùy từng trường hợp)) theo các điều khoản và điều kiện mới sẽ được thảo luận bởi Các Bên dựa trên tinh thần hợp tác. Trong trường hợp hai Bên không thống nhất được điều khoản và điều kiện tái ký hoặc gia hạn, Hợp Đồng sẽ chấm dứt và sẽ được giải quyết như quy định tại Điều 10.3 (a).

10.4. Bên Cho Thuê có thể chấm dứt Hợp Đồng này nếu:

- (a) Nếu sau chín mươi (90) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán bất kỳ khoản Tiền Thuê nào theo **Điều 3** và/hoặc Phí Quản Lý và Các Phí Khác như đề cập ở **Phụ Lục III** và/hoặc Hợp Đồng Dịch Vụ, Hợp Đồng Cung Cấp Điện (gọi chung là “**Nợ**”) mà Bên Thuê vẫn chưa thanh toán đầy đủ Nợ và lãi chậm trả cho Bên Cho Thuê; hoặc
- (b) Bên Thuê vi phạm quy định của Hợp Đồng này hoặc Luật Áp Dụng mà không khắc phục lỗi có thể khắc phục được trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận Thông Báo của Bên Cho Thuê yêu cầu khắc phục vi phạm, gây thiệt hại đến Lô Đất và/hoặc ảnh hưởng đến các hoạt động của các bên thuê khác, của Bên Cho Thuê, hoặc của Khu công nghiệp Amata; hoặc
- (c) Bên Thuê lâm vào tình trạng phá sản hoặc bắt đầu bị giải thể, tiến hành bất cứ hành động nào để dàn xếp hoặc thỏa thuận với chủ nợ, tiến hành giải thể hoặc là đối tượng của một đơn yêu cầu phá sản hoặc phải thi hành một phán quyết/quyết định nào đối với Lô Đất; hoặc
- (d) Bên Thuê không tiến hành xây dựng Các Công trình Bên Thuê trên Lô Đất hoặc đưa Lô Đất vào sử dụng quá **mười tám (18) tháng** kể từ ngày ký kết Hợp Đồng này.

10.5. Khi Hợp Đồng này bị chấm dứt bởi Bên Cho Thuê theo **Điều 10.4** ở trên:

- (a) Bên Thuê phải ngưng mọi hoạt động trên Lô Đất trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê gửi thông báo chấm dứt bằng văn bản và làm mọi việc cần thiết và hỗ trợ cần thiết cho Bên Cho Thuê để chuyển trả lại quyền sử dụng đất đối với Lô Đất cho Bên Cho Thuê.
- (b) Bên Cho Thuê có quyền thu hồi Lô Đất và có quyền giữ lại toàn bộ Tiền Thuê và các khoản phải thanh toán khác tại **Điều 2** của Hợp Đồng và/hoặc **Phụ Lục**

**III** và/hoặc Hợp Đồng Dịch Vụ, Hợp Đồng Cung Cấp Điện mà Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán. Bên Thuê sẽ không được quyền yêu cầu hoàn lại số tiền đã thanh toán hoặc cần trừ vào bất kỳ khoản phải trả nào trong bất kỳ khoảng thời gian nào sau ngày chấm dứt Hợp Đồng này.

- (c) Bên Cho Thuê, bằng quyết định của mình, có thể yêu cầu Bên Thuê, bằng chi phí của Bên Thuê, khôi phục lại tình trạng ban đầu của Lô Đất trước khi xây dựng Các Công trình Bên Thuê trong vòng chín mươi (90) ngày kể từ ngày chấm dứt. Mọi chi phí, thiệt hại, trách nhiệm phát sinh trong quá trình xử lý tài sản gắn liền với Lô Đất và thu hồi Lô Đất sẽ do Bên Thuê chịu.

10.6. Việc Bên Cho Thuê chấp nhận gia hạn thời gian khắc phục vi phạm (nếu có) không được coi là việc khước từ bất kỳ quyền nào đối với Bên Thuê khi Bên Thuê vi phạm, không tuân thủ hoặc không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Thuê theo Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 11. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

- 11.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
- (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai, dịch bệnh được công bố bởi cơ quan có thẩm quyền 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 hành động hoặc hạn chế của chính quyền hoặc của các cơ quan công quyền.
  - (e) Cách mạng, bạo động hoặc khởi nghĩa; bao vây hoặc cấm vận.
  - (f) Các sự kiện khác xảy ra một cách khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát của Các Bên gây cản trở một bên thực hiện nghĩa vụ của mình mà không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng các biện pháp cần thiết trong 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 quy định tại **Điều 11.1** này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 30 (ba mươi) 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 trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

- 11.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng sẽ được tạm dừng theo thống nhất giữa hai Bên trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ chứng minh, văn bản liên quan do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

## **ĐIỀU 12. THÔNG BÁO**

- 12.1. Địa chỉ, thông tin để các Bên nhận thông báo của bên kia ("**Địa chỉ giao dịch**"): như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.

- 12.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên

Tất cả các thông báo, yêu cầu và các hình thức liên lạc khác (sau đây gọi chung là "**Thông Báo**") được một bên thực hiện hoặc do bên thứ ba thực hiện theo ủy quyền của một bên sẽ được thực hiện bằng tiếng Anh hoặc tiếng Việt và phải được thực hiện bằng văn bản có chữ ký của đại diện có thẩm quyền của bên đó, được giao hoặc gửi bằng thư bảo đảm, email hoặc được gửi bằng fax về Địa chỉ giao dịch của Bên Cho Thuê hoặc Địa chỉ giao dịch của Bên còn lại, tùy từng trường hợp.

- 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. Các 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, Điều 12.3** này và trong thời gian như sau:

- (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của nhân viên của bên 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 phát thư trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
- (d) Vào ngày gửi trong trường hợp gửi thông báo bằng email.
- (e) Trong trường hợp việc giao hoặc nhận được thực hiện vào ngày không phải là Ngày Làm Việc hoặc quá 5 giờ chiều (giờ địa phương, GMT+7), Thông Báo sẽ được xem là đã được giao hoặc được thực hiện khi bắt đầu Ngày Làm Việc kế tiếp.

- 12.4. Thay Đổi Địa Chỉ

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 về thông tin (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo, v.v. do Các Bên thỏa thuận...*) 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 CÔNG TRÌNH BÊN THUÊ XÂY DỰNG TRÊN LÔ ĐẤT**

- 13.1. Bên Thuê được xây dựng, cải tạo Các Công trình Bên Thuê trong khuôn viên Lô Đất sau khi Bên Thuê, Bên Cho Thuê, và Nhà Thầu Xây Dựng của Bên Thuê đã ký thỏa thuận về việc xây dựng.
- 13.2. Bên Thuê và Nhà Thầu Xây Dựng của Bên Thuê phải tuân theo các quy định trong Quy chế Quản lý của Khu công nghiệp Amata trong việc xây dựng, cải tạo Các Công trình Bên Thuê.
- 13.3. Các Công trình Bên Thuê cũng như bất kỳ chỉnh sửa tôn tạo nào và các loại máy móc hoặc vật chất khác gắn liền với Các Công Trình Bên Thuê sẽ là tài sản của Bên Thuê và sẽ không được xem là một phần của Lô Đất. Khi chấm dứt Hợp Đồng này:
- (a) Trường hợp Bên Thuê tuân thủ đầy đủ tất cả các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này, bằng chi phí của mình, Bên Thuê phải dọn tất cả các tài sản của mình khỏi Lô Đất, với điều kiện là khi dọn đi Bên Thuê phải sửa chữa mọi hư hỏng đối với Lô Đất có thể gây ra bởi việc dọn đi; hoặc
  - (b) Trường hợp Bên Thuê không tuân thủ đầy đủ tất cả các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này bao gồm cả các nghĩa vụ được quy định tại **Điều 13.2(a)** nêu trên, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê có thể giải quyết vấn đề theo các điều khoản chấm dứt hợp đồng và giải quyết tranh chấp được quy định tại **Điều 10** và **Điều 14** với điều kiện Bên Cho Thuê sẽ là người được ưu tiên thanh toán.

### **ĐIỀU 14. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

#### **14.1 Đàm phán và Thảo luận**

Tranh chấp phát sinh từ hoặc có liên quan đến Hợp Đồng này hoặc việc thực hiện Hợp Đồng này, bao gồm cả tính hiện hữu và giá trị pháp lý, phạm vi, ý nghĩa, cấu trúc, diễn giải hoặc áp dụng của Hợp Đồng này ("**Tranh Chấp**"), trong phạm vi có thể, sẽ được giải quyết một cách thiện chí bằng đàm phán và thảo luận giữa Các Bên.

#### **14.2 Thẩm quyền**

Bất kỳ Tranh Chấp nào không thể giải quyết bằng hòa giải thiện chí giữa Các Bên sẽ được một trong các Bên trình lên Tòa Án có thẩm quyền tại Thành phố Đồng Nai để giải quyết. Bên vi phạm phải chịu toàn bộ chi phí pháp lý, án phí và các chi phí ngay thực khác phát sinh cho bên kia do Tranh Chấp. Các Bên sẽ tuân thủ nghiêm chỉnh các quyết định và phán quyết của Tòa Án.

#### **14.3 Nghĩa vụ trong khi chờ đợi kết quả giải quyết Tranh Chấp**

Trước khi giải quyết xong Tranh Chấp theo Hợp Đồng này, Các Bên phải tuân thủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này mà không ảnh hưởng đến việc phân xử cuối cùng theo các

quyết định và phán quyết của Tòa Án có thẩm quyền, trừ khi Hợp Đồng có quy định khác.

## **ĐIỀU 15. BẢO MẬT**

Các Bên theo đây phải bảo mật nội dung của Hợp Đồng này và tất cả các điều khoản và điều kiện đã được thỏa thuận trong khi thương thảo giữa Các Bên và không được tiết lộ thông tin cho bất cứ một bên thứ ba nào trừ khi Luật Áp Dụng yêu cầu, quy định của Chính phủ của công ty mẹ Bên Thuê yêu cầu, hoặc chấp thuận bằng văn bản của Bên kia. Các Bên sẽ thực hiện các biện pháp hợp lý để đảm bảo rằng nhân viên của mình tuân thủ nghĩa vụ bảo mật được quy định trong Hợp Đồng này. Điều khoản này vẫn có hiệu lực trong vòng 3 (ba) năm sau khi chấm dứt Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 16. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

### **16.1 Thay Đổi**

Mọi thay đổi, điều chỉnh hoặc sửa đổi đối với Hợp Đồng này sẽ không có giá trị trừ khi được thực hiện bằng văn bản và có chữ ký của Các Bên.

### **16.2 Tính Thống Nhất**

Hợp Đồng này bao gồm toàn bộ các thỏa thuận của Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận và ghi nhớ trước đây giữa Các Bên liên quan đến vấn đề của Hợp Đồng này.

### **16.3 Luật Điều Chỉnh**

Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

### **16.4 Không Hợp Danh, Đại Lý**

Không quy định nào trong Hợp Đồng này có thể được hiểu hoặc giải thích là cấu thành mối quan hệ đại lý hoặc hợp danh giữa Các Bên. Một Bên không được lợi dụng hoặc có ý định lợi dụng sự tín nhiệm của Bên kia để cam kết cam đoan hoặc bảo đảm thay mặt Bên kia, trừ khi được quy định rõ ràng, khiến cho một Bên trở thành đại lý hoặc đại diện hợp pháp của Bên kia.

### **16.5 Khước Từ**

Việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện bất kỳ quyền, quyền hạn hoặc đặc quyền của một Bên theo Hợp Đồng này, hoặc theo bất cứ thỏa thuận khác liên quan đến Hợp Đồng này, sẽ không có nghĩa là khước từ quyền, quyền hạn hoặc đặc quyền đó, cũng như việc thực hiện riêng lẻ hoặc từng phần bất kỳ quyền, quyền hạn hoặc đặc quyền sẽ không loại trừ việc thực hiện các quyền, quyền hạn hoặc đặc quyền trong tương lai. Quyền và tổ quyền được quy định trong Hợp Đồng này mang tính cộng dồn và không loại trừ các quyền hoặc tổ quyền khác do pháp luật quy định.

### **16.6 Tính Riêng Biệt**

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 Các Bên. Các 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 Các Bên.

Trong phạm vi Luật Áp Dụng cho phép, Các Bên theo đó được khước từ thực hiện các quy định pháp luật cấm hoặc làm vô hiệu hoặc không thực hiện được bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng.

**16.7 Chuyển nhượng và cho thuê lại**

Hợp Đồng này là riêng biệt cho Các Bên, Bên Thuê, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê, không được chuyển giao quyền thuê lại hoặc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Lô Đất.

**16.8 Chi Phí**

Mỗi Bên sẽ tự trả chi phí pháp lý và các phí tổn và chi phí khác liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến việc soạn thảo, và thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này, trừ khi có quy định khác trong Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 17. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

**17.1** Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày được Các Bên ký kết.

**17.2** Hợp Đồng này được lập thành hai (02) bản tiếng Anh và ba (03) bản tiếng Việt có giá trị như nhau, mỗi Bên sẽ giữ một (01) bản tiếng Anh và một (01) bản tiếng Việt. Các bản tiếng Việt còn lại sẽ được Bên Cho Thuê giữ và nộp cho Cơ Quan Có Thẩm Quyền (nếu có yêu cầu). Bản tiếng Việt sẽ có giá trị ưu tiên trong việc giải thích và giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng.

**17.3** Kèm theo Hợp Đồng này là các giấy tờ liên quan về đất như Sơ đồ Lô Đất.

**17.4** 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 Các Bên.

**Thay mặt Bên Cho Thuê**

**Thay mặt Bên Thuê**

---

**Thái Hoàng Nam**

Tổng Giám Đốc



Tổng Giám Đốc

## **PHỤ LỤC I: SƠ ĐỒ LÔ ĐẤT**

## PHỤ LỤC II: THÔNG TIN THAM CHIẾU

| STT | Mục                                        | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <b>Thời Hạn</b>                            | Từ Ngày Bàn Giao đến ngày 24 tháng 05 năm 2065                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.  | <b>Tài khoản của Bên Cho Thuê</b>          | Được thông báo trong Phiếu Báo Thu Tiền                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.  | <b>Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền</b> | 15 % / năm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.  | <b>Mục đích sử dụng cho phép</b>           | Là mục tiêu, quy mô dự án của Bên Thuê theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số [ ] cấp ngày [ ]. Trong trường hợp Bên Thuê điều chỉnh mục tiêu, quy mô dự án, Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê bản sao Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được phê duyệt từ Cơ Quan Có Thẩm Quyền |
| 5.  | <b>Lô Đất</b>                              | Lô đất số [ ], Đường [ ] có tổng diện tích [ ]m <sup>2</sup> trong Khu công nghiệp Amata được đánh dấu trong “Bản Đồ Vị trí Phân Lô Amata” đính kèm theo Hợp Đồng này trong <b>Phụ Lục I</b>                                                                                                                                                           |
| 6.  | <b>Tiền Đặt Cọc</b>                        | [ ] đồng đã được thanh toán vào ngày [ ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7.  | <b>Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê Đất Thô</b> | Là ngày [ ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8.  | <b>Công suất điện đăng ký</b>              | [ ]KVA, bắt đầu sử dụng từ ngày [ ]. Trong trường hợp điều chỉnh, các Bên sẽ điều chỉnh theo Hợp Đồng Cung Cấp Điện                                                                                                                                                                                                                                    |
| 9.  | <b>Công suất nước đăng ký</b>              | [ ]m <sup>3</sup> /ngày, bắt đầu sử dụng từ ngày [ ]. Trong trường hợp điều chỉnh, các Bên sẽ điều chỉnh theo Hợp Đồng Dịch Vụ                                                                                                                                                                                                                         |

**PHỤ LỤC III:**  
**PHÍ QUẢN LÝ VÀ CÁC PHÍ KHÁC**

Phí Quản Lý và Các Phí Khác được áp dụng như sau:

**1. PHÍ QUẢN LÝ**

Trong suốt Thời Hạn Thuê Lại, hàng tháng Bên Thuê sẽ trả Phí Quản Lý trên mỗi m<sup>2</sup> diện tích đất của Lô Đất tính từ ngày bàn giao Lô Đất/Nhà Xưởng với mức phí hiện tại là 2.400 đồng/m<sup>2</sup>/tháng hoặc mức phí 4.800 đồng/m<sup>2</sup>/tháng dành cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ kho hàng và các dịch vụ khác ngoài hoạt động sản xuất.

Phí Quản Lý này sẽ được thanh toán cho Bên Cho Thuê hoặc đại diện ủy quyền của Bên Cho Thuê và sẽ được dùng làm quỹ sửa chữa và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng trong Khu công nghiệp Amata và bao gồm cả phí bảo vệ, làm vườn, làm vệ sinh, chiếu sáng đường của Khu công nghiệp Amata trong suốt Thời Hạn.

**2. CHI PHÍ XỬ LÝ NƯỚC THẢI**

Bên Thuê sẽ trả phí kết nối, phí xử lý nước thải cho Bên Cho Thuê hoặc đại diện ủy quyền Bên Cho Thuê theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Dịch Vụ.

**3. TIỀN ĐIỆN**

Bên Thuê sẽ trả phí kết nối, tiền điện theo lượng điện tiêu thụ và theo giá do Điện Lực Amata (Long Thành) quy định tùy từng thời điểm theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Cung Cấp Điện.

**4. TIỀN NƯỚC**

Bên Thuê sẽ trả phí kết nối, tiền nước theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Dịch Vụ. Chi phí này sẽ trả cho Bên Cho Thuê hoặc đại diện ủy quyền Bên Cho Thuê.

**5. CHI PHÍ VIỄN THÔNG**

Bên Thuê sẽ chịu tất cả các chi phí liên quan đến việc xin phép, kết nối và lắp đặt dịch vụ viễn thông của mình và trả chi phí sử dụng cho đơn vị cung cấp.

**6. CHI PHÍ XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN**

Bên Thuê sẽ trả cho Bên Cho Thuê hoặc đại diện ủy quyền của Bên Cho Thuê chi phí xử lý chất thải rắn theo giá thị trường về thu gom rác tùy từng thời điểm.

**7. THANH TOÁN**

Phí Quản Lý và Các Phí Khác:

- (a) không bao gồm thuế giá trị gia tăng và bất kỳ phí ngân hàng hoặc các loại thuế khác phát sinh cho các khoản thanh toán đó;
- (b) đến hạn thanh toán trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ khi Bên Thuê nhận được hóa đơn liên quan.

## **8. ĐIỀU CHỈNH**

Bên Cho Thuê có quyền điều chỉnh Phí Quản Lý và Các Phí Khác tùy từng thời điểm để trang trải các chi phí tăng lên, bao gồm nhưng không giới hạn, phí sửa chữa, bảo dưỡng các tiện ích công cộng và dịch vụ mà bên Cho Thuê phải trả. Sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày phát hành Thông Báo, Phí Quản Lý và Các Phí Khác điều chỉnh sẽ được chính thức áp dụng.

