

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

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT
TẠI KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC
Số:/HĐTĐ-SZC-KD

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 18/01/2024, có hiệu lực từ ngày 01/08/2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 và Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2021;

Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 14/06/2005, có hiệu lực từ ngày 01/01/2006;

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24/11/2015, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017;

Căn cứ văn bản số 919/TTg-CN ngày 11/7/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc đồng ý chủ trương đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích 2.200 ha do Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp) làm chủ đầu tư;

Căn cứ văn bản số 1115/UBND-VP ngày 01/03/2007 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc chấp thuận giới thiệu địa điểm Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức 2.200 ha cho Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp);

Căn cứ Quyết định số 3600/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thành lập Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức và cho phép Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại huyện Châu Đức tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0805454868 (thay đổi lần 08) ngày 21/08/2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 (thay đổi lần 13) ngày 04/05/2024 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số ngày/...../..... do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số ngày/...../..... của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh cấp.

Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức được ký ngày tháng năm giữa hai Bên:

BÊN CHO THUÊ LẠI (BÊN A): CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

- Giấy CNĐKDN số : 3600899948 (thay đổi lần 13) ngày 04/05/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.
- Địa chỉ : Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- Người đại diện : Ông NGUYỄN VĂN TUẤN
- Chức vụ : Tổng Giám đốc
- Điện thoại : 84-251-8860788
- Mã số thuế : 3600899948
- Số tài khoản Công ty : 118000142497 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh

BÊN THUÊ LẠI (BÊN B): CÔNG TY

- Giấy CNĐKĐT số : ngày / / do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.
- Giấy CNĐKDN số : ngày / / do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh cấp .
- Địa chỉ : Khu công nghiệp Châu Đức, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.
- Người đại diện :
- Chức vụ :
- Điện thoại :
- Mã số thuế :
- Số tài khoản Công ty : mở tại Ngân hàng, Chi nhánh

Hai bên đã cùng nhau thảo luận và đồng ý ký Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức để thực hiện dự án đầu tư theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số (sau đây gọi là “**Hợp đồng**”) gồm các điều khoản sau:

ĐIỀU 1. THỬA ĐẤT CHO THUÊ LẠI

1.1. Tổng diện tích đất thuê trả tiền hàng năm: m² (Bằng chữ: mét vuông).

1.2. Địa chỉ: Lô, Đường, Khu công nghiệp Châu Đức, Xã....., Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

1.3. Vị trí và diện tích thửa đất cho thuê lại (sau đây gọi là “**Khu đất thuê**”) được xác định theo Bản đồ khu đất tỷ lệ 1:..... được hai Bên ký xác nhận.

1.4. Bản đồ xác định vị trí và diện tích của Khu đất thuê là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

ĐIỀU 2. THỜI HẠN THUÊ LẠI ĐẤT VÀ SỬ DỤNG HẠ TẦNG

2.1. Thời hạn Bên A được phép cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức là 50 (năm mươi) năm tính từ tháng 10 năm 2008 đến tháng 10 năm 2058.

2.2. Thời hạn Bên B được thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Châu Đức (sau đây gọi là “**Thời hạn thuê**”) được tính từ ngày ký kết Hợp đồng này cho đến tháng 10 năm 2058.

ĐIỀU 3. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

3.1. Phí sử dụng hạ tầng (không bao gồm Tiền thuê đất hàng năm, Phí quản lý và chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng):

3.1.1. Đơn giá Phí sử dụng hạ tầng là: VND/m² (chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng) cho toàn bộ Thời hạn thuê nêu tại Điều 2.

3.1.2. Phương thức thanh toán:

– Phí sử dụng hạ tầng phải trả (chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng) là:

..... m² x VND/m² = VND

(Số tiền bằng chữ: đồng)

– Thời hạn thanh toán: Phí sử dụng hạ tầng thanh toán theo tiến độ trong vòng tối đa (....) tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê lại đất, chia thành (.....) đợt thanh toán, cụ thể như sau:

a) Đợt 1: thanh toán% tổng số Phí sử dụng hạ tầng, thanh toán trong vòng(....) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng.

+ **Số tiền phải trả đợt 1** (chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng):

..... VND x% = VND

(Số tiền bằng chữ: đồng)

b) Đợt 2: thanh toán% tổng số Phí sử dụng hạ tầng, thanh toán trong vòng ... (.....) tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.

Số tiền phải trả đợt 2 (chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng):

..... VND x% = VND

(Số tiền bằng chữ: đồng)

c) Đợt 3: thanh toán% tổng số Phí sử dụng hạ tầng, thanh toán trong vòng (.....) tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.

Số tiền phải trả đợt 3 (chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng):

..... VND x% = VND

(Số tiền bằng chữ: đồng)

– Trước mỗi đợt thanh toán nêu trên, Bên A sẽ gửi giấy Đề nghị thanh toán cho Bên B.

– Hình thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo giấy Đề nghị thanh toán.

3.2. Tiền thuê đất hàng năm:

3.2.1. Bên B thanh toán Tiền thuê đất hàng năm cho Bên A.

3.2.2. Tiền thuê đất hàng năm được tính kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

3.2.3. Tiền thuê đất hàng năm của Khu đất thuê của Bên B là VND/năm (Số tiền bằng chữ: đồng/năm).

3.2.4. Kể từ ngày bắt đầu tính Tiền thuê đất hàng năm, Tiền thuê đất hàng năm cho các tháng còn lại của năm đầu thu phí sẽ được thanh toán trong vòng 10 (mười) ngày.

3.2.5. Các năm tiếp theo, Tiền thuê đất hàng năm được thanh toán chậm nhất vào ngày 31 tháng 01 hàng năm.

3.2.6. Trường hợp Nhà nước thay đổi chính sách làm điều chỉnh giá cho thuê đất, hai Bên sẽ ký kết Phụ lục điều chỉnh.

3.2.7. Trước thời hạn thanh toán, Bên A sẽ gửi giấy Đề nghị thanh toán cho Bên B.

3.2.8. Hình thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo giấy Đề nghị thanh toán.

3.3. Phí quản lý:

3.3.1. Phí quản lý được sử dụng cho công tác quản lý, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong Khu công nghiệp như: hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cây xanh, thảm cỏ, hệ thống chiếu sáng đường giao thông và vệ sinh Khu công nghiệp.

3.3.2. Mức phí quản lý:

- Phí quản lý được tính kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.
- Mức Phí quản lý là: VND/m²/năm (chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng), áp dụng từ ngày bắt đầu tính Phí quản lý đến hết ngày 31/12/20...
- Kể từ ngày 01/01/20...., Phí quản lý sẽ được điều chỉnh 05 (năm) năm/lần trên cơ sở thương thảo thống nhất giữa hai Bên.

3.3.3. Phương thức thanh toán:

- Kể từ ngày bắt đầu tính Phí quản lý, Phí quản lý cho các tháng còn lại của năm đầu thu phí sẽ được thanh toán trong vòng 30 (ba mươi) ngày.
- Các năm tiếp theo Phí quản lý được thanh toán chậm nhất vào ngày 31 tháng 01 hàng năm.
- Trước thời hạn thanh toán, Bên A sẽ gửi giấy Đề nghị thanh toán cho Bên B.
- Hình thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo giấy Đề nghị thanh toán.

3.4. Thuế Giá trị gia tăng: Bên B có trách nhiệm trả thuế Giá trị gia tăng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

3.5. Đồng tiền thanh toán:

Bên B thanh toán các loại phí nêu tại Điều 3 của Hợp đồng cho Bên A bằng tiền Đồng Việt Nam (VND).

3.6. Nội dung thông tin đơn vị xuất hóa đơn của Bên A như sau:

- Tên Đơn vị : Chi nhánh Khu Công nghiệp Đô thị Châu Đức – Công ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức
- Mã số thuế : 3600899948-002
- Địa chỉ : Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, Thôn Hữu Phước, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

ĐIỀU 4. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

4.1. Bên B cam kết thực hiện theo đúng các quy định về bảo vệ môi trường của Nhà nước Việt Nam tại Khu công nghiệp Châu Đức, trong đó lưu ý một số nội dung sau:

4.1.1. Bên B có trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý về môi trường và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các công trình bảo vệ môi trường của Bên B phải được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra và phê duyệt trước khi vận hành chính thức.

4.1.2. Bên B có trách nhiệm thực hiện việc quản lý chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình sản xuất theo đúng các quy định hiện hành.

4.1.3. Bên B sẽ ký Hợp đồng xử lý nước thải với Bên A. Khối lượng nước thải tính phí được tính bằng 80% (tám mươi phần trăm) khối lượng nước cấp và Phí xử lý nước thải sẽ được quy định chi tiết tại Hợp đồng xử lý nước thải.

4.1.4. Hệ thống thoát nước mưa và nước thải bên trong nhà máy của Bên B phải được xây dựng hoàn toàn riêng biệt và chịu sự kiểm soát của Bên A trong quá trình xây dựng và hoạt động.

4.2. Hệ thống thoát nước thải của Bên B sẽ được đấu nối vào hệ thống thu gom xử lý nước thải chung của Khu công nghiệp khi:

4.2.1. Bên B thông báo bằng văn bản cho Bên A biết trước thời điểm cần sử dụng hệ thống xử lý nước thải của Khu công nghiệp ít nhất 06 (sáu) tháng.

4.2.2. Bên B, bằng phí tổn của mình, xử lý nước thải trong Khu đất thuê đạt yêu cầu giới hạn tiếp nhận vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp Châu Đức (Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này).

4.3. Bên A đã xây dựng hệ thống xử lý nước thải chung cho Khu công nghiệp Châu Đức theo Luật bảo vệ môi trường của Nhà nước Việt Nam.

4.4. Bên B cam kết thực hiện theo đúng các quy định của Quy chế bảo vệ môi trường trong Khu công nghiệp Châu Đức (đính kèm theo Phụ lục 01 của Hợp đồng này).

ĐIỀU 5. QUYỀN HẠN CỦA BÊN B

5.1. Bên B có quyền tổ chức sản xuất kinh doanh, thực hiện dịch vụ trên Khu đất thuê theo đúng nội dung đăng ký quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và/hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Bên B.

5.2. Bên B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định của Nhà nước.

5.3. Nhà xưởng, nhà kho, văn phòng hay vật kiến trúc được xây cất hay tạo ra trên Khu đất thuê là tài sản của Bên B. Bên B được quyền chuyển nhượng, thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên Khu đất thuê tại tổ chức tín dụng theo pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 6. CAM KẾT CỦA BÊN A ĐỐI VỚI KHU ĐẤT THUÊ

6.1. Bên A cam kết dành cho Bên B trọn quyền sử dụng Khu đất thuê để thực hiện dự án theo đúng nội dung quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và/hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Bên B và quyền này không bị tước đoạt dưới bất cứ hình thức nào.

6.2. Bên A sẽ thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết theo đúng quy định của Nhà nước để Bên B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Khu đất thuê.

6.3. Bên A tôn trọng quyền sở hữu về tài sản của Bên B xây dựng trên Khu đất thuê theo quy định của pháp luật.

6.4. Các dịch vụ thông tin như: điện thoại, fax ... do Bưu Điện tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chịu trách nhiệm cung cấp đến Khu đất thuê. Tiền lắp đặt và cước phí sử dụng dịch vụ thông tin Bên B trả cho Bưu điện tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của Tổng Công ty Bưu chính Viễn thông.

6.5. Hệ thống đường dây điện 22KV do Công ty Điện lực tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đầu tư xây dựng ngoài ranh giới của Khu đất thuê để cấp điện cho trạm biến áp của Bên B.

6.6. Bên A chịu trách nhiệm xây dựng đường ống cấp nước đảm bảo cấp nước đầy đủ theo nhu cầu của Bên B. Chi phí về đồng hồ nước, đường ống nối từ đường phân phối đến đồng hồ nước tại chân tường rào nhà máy của Bên B do Bên A chịu. Bên B sẽ ký Hợp đồng sử dụng nước với Bên A, đơn giá tiền nước Bên B trả cho Bên A theo đơn giá mới nhất được tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định.

6.7. Bên A có trách nhiệm bảo trì, quản lý cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức (không bao gồm hệ thống cấp điện và thông tin) trong suốt Thời hạn thuê nêu tại Điều 2.

6.8. Việc bàn giao mặt bằng sẽ được thống nhất bằng văn bản giữa hai Bên.

ĐIỀU 7. CAM KẾT CỦA BÊN B TRONG QUÁ TRÌNH THUÊ LẠI VÀ SỬ DỤNG KHU ĐẤT THUÊ TẠI KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC

7.1. Bên B không có quyền hủy ngang Hợp đồng này và Bên A không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.

7.2. Bên B sẽ sử dụng Khu đất thuê vào mục đích như quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và tuân thủ theo đúng Luật pháp Việt Nam cũng như các điều khoản trong Hợp đồng này. Trường hợp Bên B được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi mục tiêu dự án tại Khu đất thuê quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thì hai Bên sẽ thảo luận để ký kết Phụ lục điều chỉnh.

7.3. Bên B cam kết sử dụng đất trong phạm vi ranh giới Khu đất thuê. Bên B phải ký Bản ghi nhớ tổng quát với Bên A về việc xây dựng nhà máy tại Khu công nghiệp Châu Đức (Phụ lục 02 đính kèm theo Hợp đồng này).

7.4. Bên B cam kết tuân theo các quy định, yêu cầu kỹ thuật về xây dựng nhà máy tại Khu công nghiệp Châu Đức, cụ thể như sau:

7.4.1. Tỷ lệ các công trình có mái che trong Khu đất thuê được xây dựng không vượt quá 70% tổng diện tích đất thuê (quy định chi tiết tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam). Ngoại trừ nhà bảo vệ và nhà để xe, các công trình có mái che phải cách tường rào nhà máy ít nhất 7m.

7.4.2. Tỷ lệ đất cây xanh, thảm cỏ chiếm ít nhất 20% trên tổng diện tích đất thuê.

7.4.3. Chiều cao tối thiểu cho phép của hàng rào là 2,0m và chiều cao tối đa cho phép của hàng rào là 2,5m tính từ cao độ san nền.

7.4.4. Cao độ hoàn thiện của mặt bằng nhà máy phải được tính toán sao cho phù hợp với cao độ hoàn thiện của đường giao thông giáp ranh Khu đất thuê. Đất dư trong quá trình thi công san nền không được vận chuyển ra ngoài Khu công nghiệp mà phải được tập kết đến đúng vị trí do Bên A quy định.

7.5. Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên B không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại Khu đất thuê.

7.6. Bên B có thể bán toàn bộ hay một phần tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên Khu đất thuê trên cơ sở tuân thủ theo đúng Luật pháp Việt Nam và các quy định cụ thể của Khu công nghiệp Châu Đức cũng như của Hợp đồng này.

7.7. Trong thời gian Hợp đồng có hiệu lực, nếu Bên B bị phân chia, sáp nhập hoặc chuyển nhượng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho tổ chức, cá nhân khác, hình thành pháp nhân mới thì pháp nhân mới phải ký Phụ lục Hợp đồng với Bên A. Thời hạn thuê đối với pháp nhân mới là thời hạn còn lại của Hợp đồng này. Bên B phải chịu mọi chi phí phát sinh khi chuyển giao Khu đất thuê. Bên được chuyển nhượng phải tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng này.

7.8. Bên B phải nộp cho Bên A các bản vẽ thiết kế xây dựng nhà máy sau đây (trước khi tiến hành xây dựng):

7.8.1. Mặt bằng tổng thể công trình;

7.8.2. Bản vẽ tường rào, nhà bảo vệ, chi tiết đường vào cổng nhà máy, ranh giới Khu đất thuê;

7.8.3. Chi tiết kết cấu của mặt đường lối vào cổng nhà máy;

7.8.4. Bản vẽ thiết kế san nền toàn khu và cao độ hoàn thiện;

7.8.5. Hệ thống thoát nước mưa toàn khu, chi tiết đầu nổi;

7.8.6. Hệ thống thoát nước thải toàn khu, chi tiết đầu nổi;

7.8.7. Mặt bằng cấp điện toàn khu;

7.8.8. Mặt bằng cấp nước toàn khu.

Các bản vẽ này phải được sự chấp thuận của Bên A trước khi đưa đi thẩm định thiết kế và xin giấy phép xây dựng.

7.9. Bên B cam kết sẽ đưa Khu đất thuê vào sử dụng và triển khai dự án đầu tư theo đúng tiến độ thực hiện dự án đầu tư được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp. Nếu Bên B không đưa Khu đất thuê vào sử dụng hoặc chậm đưa Khu đất thuê vào sử dụng thì Bên A sẽ thực hiện các biện pháp được quy định tại Điều 93, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ hoặc Điều khoản tương đương trong các văn bản sửa đổi, thay thế (nếu có).

7.10. Bên B cam kết tuân thủ đúng các quy định của Luật bảo vệ môi trường của Nhà nước Việt Nam.

7.11. Bên B không được đào, khoan giếng trong phạm vi Khu đất thuê hay tại bất kỳ vị trí nào trong Khu công nghiệp khi chưa được sự chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam.

7.12. Bên B cam kết trong quá trình xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh trên Khu đất thuê sẽ không làm hư hại hay ảnh hưởng xấu tới bất cứ một tài sản, công trình nào thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp hay của các nhà máy, công ty khác trong Khu công nghiệp.

7.13. Bên B chịu trách nhiệm và sẽ bồi thường đầy đủ cho Bên A mỗi khi Bên A chịu thiệt hại về hạ tầng Khu công nghiệp với bất cứ lý do nào phát sinh do việc làm cố ý hay vô ý của Bên B hay nhân viên hoặc người thừa hành của Bên B gây ra.

7.14. Bên B chịu toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng và lắp đặt máy biến thế, hệ thống đường dây trung thế nối từ mạch 22KV của Khu công nghiệp vào nhà máy.

Bên B sẽ ký Hợp đồng mua bán điện với Công ty Điện lực và trả mọi khoản phí tổn do sử dụng điện cho Công ty Điện lực. Việc quản lý lưới điện và cung cấp điện năng do Công ty Điện lực thực hiện.

7.15. Bên B có nghĩa vụ kê khai, thực hiện nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các khoản thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, các loại thuế, phí khác (nếu có) theo quy định.

7.16. Bên B có trách nhiệm chi trả các khoản chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện thanh toán Phí sử dụng hạ tầng, Tiền thuê đất hàng năm, Phí quản lý và các loại phí khác (nếu có).

ĐIỀU 8. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau:

8.1. Vào cuối Thời hạn thuê như đã nêu tại Điều 2, Hợp đồng này được chấm dứt. Bên B đồng ý ngừng hoạt động và dọn dẹp các kiến trúc, thiết bị, vật liệu, khỏi Khu đất thuê

trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày hết Thời hạn thuê và tự chịu mọi phí tổn, đồng thời giao lại mặt bằng sạch cho Bên A.

8.2. Nếu Bên B không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền theo thời hạn quy định tại Điều 3, Bên A có quyền tính tiền lãi trên khoản tiền chậm trả mà không cần thông báo bằng văn bản cho Bên B theo lãi suất 0,05%/ngày cho đến khi Bên A nhận được khoản tiền chậm trả; và nếu sau 03 (ba) tháng kể từ thời hạn thanh toán quy định tại Điều 3 mà Bên B vẫn không thanh toán đúng, đủ các khoản tiền quy định cho Bên A thì Bên A có quyền chấm dứt Hợp đồng này do việc Bên B không trả tiền đúng hạn mà hoàn toàn không phải bồi thường cho Bên B hay hoàn lại cho Bên B bất cứ khoản chi phí nào hoặc bất cứ khoản tiền nào mà Bên B đã chuyển cho Bên A. Bên cạnh đó, Bên A có quyền yêu cầu Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (BIZA) thực hiện thủ tục chấm dứt hoạt động đầu tư và thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp cho Bên B tại Khu đất thuê. Bên A có quyền tiếp tục cho đơn vị khác thuê lại Khu đất thuê.

Trong trường hợp này, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác, trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày có thông báo chấm dứt hợp đồng, Bên B có trách nhiệm bàn giao toàn bộ mặt bằng thuê lại cho Bên A và di dời toàn bộ các công trình, tài sản của Bên B lắp đặt ra khỏi vị trí Khu đất thuê. Hết thời hạn trên, Bên A được quyền thu hồi lại mặt bằng và mọi thiệt hại do việc Bên B không chịu di dời tài sản, trang thiết bị ra khỏi vị trí đất thì Bên B sẽ tự gánh chịu.

Bên B tự nguyện đồng ý với tất cả các nội dung trên và cam kết không khiếu kiện Bên A và Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (BIZA) về sau.

8.3. Ngoại trừ các trường hợp Bất khả kháng tại Điều 9, nếu Bên B vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào đã thỏa thuận tại Điều 4 và Điều 7 của Hợp đồng mặc dù đã được Bên A thông báo thời gian khắc phục mà Bên B vẫn không khắc phục thì Bên A có quyền chấm dứt Hợp đồng này và không phải bồi thường cho Bên B hay hoàn lại cho Bên B bất cứ khoản chi phí nào hoặc bất cứ khoản tiền nào mà Bên B đã chuyển cho Bên A. Các bước thực hiện bàn giao lại mặt bằng cho Bên A, Bên B thực hiện theo quy định tương tự mục 8.2.

8.4. Bên B bị thu hồi giấy phép hoạt động trước thời hạn.

8.5. Bên B bị giải thể trước thời hạn hoặc bị phá sản.

ĐIỀU 9. TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

Hai Bên đồng ý miễn trừ trách nhiệm về sự mất mát, tổn thương, trễ nải, thiệt hại hay bất cứ tổn thất nào xảy đến cho Bên kia do những sự phê duyệt quy chế hay hướng dẫn của Chính phủ, do việc bộc phát tình trạng khẩn trương, các hoạt động thù nghịch, chiến tranh, các biến động dân sự, bạo loạn, bệnh dịch, bão táp, hỏa hoạn, động đất hay những nguyên nhân tương tự xảy ra ngoài tầm kiểm soát của Bên kia.

ĐIỀU 10. NGÔN NGỮ, SỬA ĐỔI VÀ BÃI MIỄN

10.1. Tiếng Việt và Tiếng Anh được dùng làm ngôn ngữ để cắt nghĩa các nội dung của Hợp đồng này. Trong trường hợp có sự không đồng nhất giữa hai ngôn ngữ thì tiếng Việt

được dùng làm ngôn ngữ giải thích. Hợp đồng này sẽ do Luật pháp Việt Nam chi phối và ràng buộc các Bên.

10.2. Trừ khi được hai Bên đồng ý bằng một văn bản khác, các quyền và nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng này không được cải biến, sửa đổi, chuyển nhượng bởi một trong hai Bên mà không được sự đồng ý của Bên kia.

10.3. Các Bên thống nhất rằng toàn bộ nội dung, hình thức Hợp đồng này đã phản ánh đầy đủ ý chí và sự tự nguyện của các Bên trong giao kết. Trong trường hợp có bất cứ sự thay đổi nào của chính sách pháp luật dẫn đến phải bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp thì các Bên thống nhất sẽ thỏa thuận và điều chỉnh bằng phụ lục hoặc văn bản phù hợp quy định. Bất cứ sự không phù hợp nào về hình thức của Hợp đồng không phải là căn cứ để các Bên có quyền yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với toàn bộ Hợp đồng hoặc chấm dứt các quyền và nghĩa vụ đã được các Bên thỏa thuận tại Hợp đồng này.

10.4. Việc một Bên không áp dụng bất cứ một điều khoản nào trong Hợp đồng này sẽ không tạo nên sự bãi miễn của điều khoản đó hay các tác động, chi phối của nó đến các điều khoản khác của Hợp đồng.

ĐIỀU 11. XỬ LÝ TRANH CHẤP

Các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng trước hết phải được hai Bên giải quyết qua con đường thương lượng hòa giải. Trong trường hợp thương lượng hòa giải không giải quyết được tranh chấp thì hai Bên sẽ đồng ý đưa vụ tranh chấp đó ra Tòa án có thẩm quyền để phân xử và hai Bên chịu sự phán quyết theo quyết định của Tòa án.

ĐIỀU 12. ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

12.1. Hợp đồng này thay thế cho tất cả các thỏa thuận bằng lời nói hay các trao đổi cam kết ưng thuận bằng văn bản trước đây.

12.2. Mọi điều khoản không được quy định cụ thể tại Hợp đồng này sẽ được hai Bên thực hiện theo Luật pháp Việt Nam.

12.3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 08 (tám) bản Tiếng Việt và 04 (bốn) bản Tiếng Anh, có giá trị như nhau. Bên A giữ 06 (sáu) bản Tiếng Việt để lưu trữ và cung cấp cho các đơn vị có liên quan và 02 (hai) bản Tiếng Anh, Bên B giữ 02 (hai) bản Tiếng Việt và 02 (hai) bản Tiếng Anh.

12.4. Cả hai Bên đã đọc các nội dung của Hợp đồng này, hoàn toàn am hiểu và nhìn nhận là các nội dung đó đã thể hiện đúng ý định của mình.

**ĐẠI DIỆN BÊN A
TỔNG GIÁM ĐỐC**

ĐẠI DIỆN BÊN B
.....

Nguyễn Văn Tuấn

.....