

**HỢP ĐỒNG**  
**CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG KHU CÔNG**  
**NGHIỆP YÊN LƯ**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CAPELLA**

**VÀ**

**CÔNG TY .....**

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm 2026

**HỢP ĐỒNG**

**Cho thuê quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong Khu công nghiệp Yên Lư**

**Số:...../2025/HĐ-CPL**

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005;
- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ các văn bản pháp luật khác do Chính phủ Việt Nam ban hành;
- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của Các Bên;

Chúng tôi gồm:

I/ Bên Cho Thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật (Sau đây gọi tắt là “**Bên Cho Thuê**”):

Tên Công Ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CAPELLA**  
Địa chỉ: Tầng 6 tòa Samsora Premier, 105 Chu Văn An, phường Hà Đông, Hà Nội  
Giấy chứng nhận  
đăng ký doanh  
nghiệp số: 0106840552  
Đại diện: Ông **Bùi Đình Chiên** Chức vụ: Tổng giám Đốc

II/. Bên Thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật: (Sau đây gọi tắt là “**Bên Thuê**”)

Tên Công Ty: **CÔNG TY .....**  
Địa chỉ: ....  
Giấy chứng nhận  
đăng ký doanh  
nghiệp số: ....  
Đại diện: ..... Chức vụ: .....

(Bên Cho Thuê và Bên Thuê sau đây được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”).

Hai Bên thỏa thuận ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Khu công nghiệp Yên Lư này (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) với các điều khoản và điều kiện sau đây:

## **Điều 1. Thông tin về diện tích đất và cơ sở hạ tầng cho thuê**

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

- Diện tích: .....
- Địa chỉ: .....
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 31 tháng 12 năm 2071
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Không

Chi tiết cụ thể về vị trí và tọa độ của thửa đất được nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này (“**Khu Đất Được Thuê Lại**”).

1.2. Các chỉ tiêu về xây dựng của Khu Đất Được Thuê Lại như sau:

- Mật độ xây dựng: 70%
- Số tầng cao của công trình xây dựng: 5
- Các chỉ tiêu khác: Theo quy hoạch được duyệt.

1.3. Khu Đất Được Thuê Lại được gắn liền với hệ thống cơ sở hạ tầng của Khu Công Nghiệp Yên Lư, tỉnh Bắc Ninh (“**KCN Yên Lư**”) như được nêu tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này (sau đây gọi là “**Cơ Sở Hạ Tầng**”).

1.4. Diện tích chính xác của Khu Đất Được Thuê Lại (“**Diện Tích Đất Thực Tế**”) sẽ được xác định sau khi Các Bên và cơ quan có thẩm quyền tiến hành khảo sát đất đai, và được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền Tỉnh Bắc Ninh cấp cho Bên Thuê trong đó ghi nhận Bên Thuê là người sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích của Khu Đất Được Thuê Lại (“**Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất**”).

## **Điều 2. Giá thuê đất, tiền thuê Cơ Sở Hạ Tầng, phí quản lý và bảo dưỡng khu công nghiệp**

2.1. Tiền thuê đất đối với Khu Đất Được Thuê Lại mà Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán cho Bên Cho Thuê và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (nếu có) (“**Tiền Thuê Đất**”) sẽ được tính theo chính sách Tiền Thuê Đất, bao gồm bất kỳ ưu đãi hoặc miễn tiền thuê đất nào, được cơ quan có thẩm quyền áp dụng đối với việc Bên Cho Thuê thuê đất công nghiệp của KCN Yên Lư từ Nhà Nước theo quy định về miễn tiền thuê đất được cơ quan có thẩm quyền áp dụng cho Bên Cho Thuê. Để tránh nhầm lẫn, Bên Cho Thuê sẽ cho Bên Thuê hưởng các ưu đãi về tiền thuê đất đối với Khu Đất Được Thuê Lại giống với ưu đãi mà Bên Cho Thuê nhận được từ cơ quan có thẩm quyền. Bên Cho Thuê có trách nhiệm thông báo ngay cho Bên Thuê khi nhận được bất kỳ ưu đãi về tiền thuê đất nào từ cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

- 2.2. Giá tiền thuê Cơ Sở Hạ Tầng (tính theo diện tích Khu Đất Được Thuê Lại) áp dụng trong suốt Thời Hạn Thuê là..... (chưa bao gồm Thuế GTGT). Tổng số tiền thuê Cơ Sở Hạ Tầng trong suốt Thời Hạn Thuê là: ..... (chưa bao gồm Thuế GTGT); Thuế GTGT 10%, tương đương ..... Vậy, tổng số tiền thuê Cơ Sở Hạ Tầng trong suốt Thời Hạn Thuê đã bao gồm Thuế GTGT là: .....(sau đây được gọi là “**Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng**”). Trường hợp diện tích đất chính xác của Khu Đất Được Thuê Lại ghi trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất ít hơn hoặc nhiều hơn ....., thì Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng quy định tại Khoản 2.2 Điều 2 này sẽ được điều chỉnh theo Diện Tích Đất Thực Tế như được xác định và ghi nhận trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất được cấp.
- 2.3. Ngoài Tiền thuê cơ sở hạ tầng, Bên B còn phải trả cho Bên A phí dịch vụ, bảo dưỡng Khu công nghiệp với đơn giá tại thời điểm hiện tại là ...../m<sup>2</sup>/năm; (Khoản phí này chưa bao gồm VAT) (Sau đây được gọi chung là “**Phí quản lý Khu công nghiệp**”). Bên B sẽ thanh toán Phí quản lý Khu công nghiệp cho Bên A trong vòng hai mươi lăm (25) ngày đầu tiên của tháng 01 của mỗi năm hợp đồng. Phí quản lý Khu công nghiệp được tính từ ngày Bên A bàn giao Lô đất thuê cho Bên B thể hiện trên Biên bản bàn giao Lô đất thuê (“**Biên bản bàn giao đất**”). Phí quản lý có thể được điều chỉnh theo các nguyên tắc sau:
- (a) Phí Quản lý chỉ có thể được điều chỉnh 2 (hai) năm một lần.
  - (b) Mức điều chỉnh sẽ tham khảo mức CPI (chỉ số giá tiêu dùng) do Chính Phủ Việt Nam công bố vào năm điều chỉnh.
  - (c) Mỗi lần điều chỉnh sẽ không vượt quá 10% Phí quản lý áp dụng mới nhất, và
  - (d) Bên A sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên B về Phí quản lý khi được điều chỉnh.

### **Điều 3. Phương thức thanh toán**

- 3.1. **Đối với Tiền Thuê Đất:** Bên Thuê sẽ thanh toán Tiền Thuê Đất hằng năm cho Bên Cho Thuê trong vòng 14 ngày kể từ ngày nhận được giấy yêu cầu thanh toán của Bên Cho Thuê được gửi phù hợp với thời hạn nộp Tiền thuê đất của Bên Cho Thuê cho cơ quan có thẩm quyền (nếu có). Bên Cho Thuê sẽ phát hành hóa đơn/chứng từ hợp lệ về khoản thanh toán Tiền Thuê Đất để Bên Thuê có thể hạch toán khoản này vào chi phí có thể khấu trừ hợp lệ theo quy định của pháp luật.
- 3.2. **Đối với Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng:**
- 3.2.1. Đợt 1: .....
  - 3.2.2. Đợt 2: .....
  - 3.2.3. Đợt 3: .....
  - 3.2.4. Đợt 4: .....
- Sau khi Bên Thuê thanh toán đủ số tiền còn lại của Tổng tiền thuê cơ sở hạ tầng cho Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê bàn giao cho Bên Thuê bản gốc Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của Khu Đất Được Thuê Lại hợp pháp.

### **Điều 4. Mục đích thuê đất**

- 4.1. Bên Cho Thuê đồng ý cho Bên Thuê thuê lại khoảng ..... được xác định trong bản vẽ trích sao lô đất trong Phụ lục 01 đính kèm theo Hợp đồng này và Cơ sở hạ tầng thuộc Khu công

nghiệp Yên Lư, tỉnh Bắc Ninh để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án đầu tư phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bắc Ninh cấp cho Bên B. Số diện tích đất chính xác được xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) do cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bắc Ninh cấp.

## **Điều 5. Thời hạn thuê đất, thời điểm bàn giao**

### **5.1. Thời hạn thuê đất**

5.1.1. Thời hạn thuê Khu Đất Được Thuê Lại và Cơ Sở Hạ Tầng ("**Thời Hạn Thuê**") sẽ được tính từ ngày Bên Cho Thuê bàn giao Khu Đất Được Thuê Lại cho Bên Thuê như được ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao Đất và sẽ chấm dứt vào ngày 31 tháng 12 năm 2071, là ngày hết thời hạn hoạt động của KCN Yên Lư theo Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bắc Giang về việc thành lập KCN Yên Lư. Các Bên theo đây đồng ý rằng nếu thời hạn hoạt động của KCN Yên Lư được gia hạn thêm một thời hạn dài hơn ngày 31 tháng 12 năm 2071, thì Thời Hạn Thuê cũng sẽ được gia hạn theo đề nghị của Bên Thuê và theo thỏa thuận thống nhất của Các Bên. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ thương lượng và thỏa thuận các điều khoản và điều kiện cho thời hạn gia hạn không kém thuận lợi hơn so với các điều khoản và điều kiện mà Bên Cho Thuê dành cho các khách thuê khác trong KCN Yên Lư.

### **5.2. Bàn Giao Đất**

5.2.1. Bên Cho Thuê bàn giao cho Bên Thuê Khu Đất Được Thuê Lại và Cơ Sở Hạ Tầng như được thể hiện trên Biên Bản Bàn Giao Đất ("**Ngày Bàn Giao**") sau khi Bên Thuê đã hoàn thành thanh toán cho Bên Cho Thuê theo qui định tại Khoản 3.2.2 Điều 3, trừ khi có chấp thuận khác của Bên Thuê.

#### **5.2.2. Điều kiện Bàn Giao Đất**

Lô đất thuê, sau khi đã được san lấp mặt bằng đạt cao độ san nền tiêu chuẩn, độ đầm chặt  $K=0.9$  và có đường kết nối cùng cơ sở hạ tầng thiết yếu để Bên B làm các thủ tục xây dựng văn phòng, nhà xưởng của mình.

Giấy tờ cụ thể được ký vào Ngày Bàn Giao bao gồm:

- (i) Biên Bản Bàn Giao Đất được các phòng ban chuyên môn liên quan xác nhận về việc đáp ứng các điều kiện bàn giao đất.
- (ii) Bản đồ chi tiết có mốc tọa độ.

### **5.3. Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất**

5.3.1. Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục để có được Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Thuê. Ngay sau khi Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất được cấp, Bên Cho Thuê sẽ gửi bản sao Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất này. Sau đó, Bên Cho Thuê sẽ bàn giao bản gốc Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Thuê ngay lập tức và trong mọi trường hợp không chậm hơn 05 ngày làm việc kể từ khi Bên Thuê chuyển số tiền thanh toán Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng còn lại mà khi đó 100% nghĩa vụ thanh toán Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng theo Hợp Đồng này đã được hoàn tất.

- 5.3.2. Bên Cho Thuê có trách nhiệm xin cấp và giao cho Bên Thuê bản gốc Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất trong vòng 6 tháng kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Đất, và Bên Thuê đã cung cấp thông tin mà Bên Cho Thuê yêu cầu hợp lý để chuẩn bị và ký hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật hiện hành.
- 5.3.3. Bên Cho Thuê cam kết và bảo đảm rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất không ảnh hưởng đến việc xin giấy phép xây dựng trên Khu Đất Được Thuê Lại.

## **Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Các Bên**

### **6.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê:**

- 6.1.1.** Được nhận khoản thanh toán Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng, Phí Quản Lý, Tiền Thuê Đất theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 6.1.2.** Bàn giao Khu Đất Được Thuê Lại và Cơ Sở Hạ Tầng, và Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 6.1.3.** Bên Cho Thuê cam kết tôn trọng các công trình xây dựng của Bên Thuê trên Lô đất thuê với điều kiện Bên Thuê sử dụng Lô đất thuê theo quy định của Luật Đất đai của Việt Nam và các Luật hiện hành khác của Việt Nam và việc xây dựng của Bên B trên Lô đất thuê tuân thủ theo thiết kế đã được các cơ quan chức năng phê duyệt.
- 6.1.4.** Bên Cho Thuê có trách nhiệm cung cấp, sửa chữa và bảo trì cơ sở hạ tầng kỹ thuật của KCN Yên Lư (bao gồm nhưng không giới hạn ở đường Khu công nghiệp, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống chiếu sáng, cây xanh, v.v.) đảm bảo đáp ứng các điều kiện cần thiết theo quy định cũng như đáp ứng nhu cầu của Bên Thuê để thực hiện Các Hoạt Động Đầu Tư.
- 6.1.5.** Phối hợp với Đơn Vị Quản Lý Điện để cấp điện đến Khu Đất Được Thuê Lại theo nhu cầu của Bên Thuê phục vụ thực hiện Mục Đích Đầu Tư Của Bên Thuê. Bên Thuê sẽ thanh toán tiền điện với Đơn Vị Quản Lý Điện mà Bên Thuê trực tiếp ký hợp đồng cung cấp điện. Tiền điện được tính theo giá do Đơn Vị Quản Lý Ngành Điện của Nhà Nước quy định.
- 6.1.6.** Phối hợp với Đơn Vị Cấp Nước Sạch để đảm bảo cấp nước sạch đến tường rào của Khu Đất Được Thuê Lại. Giá nước sạch được tính theo giá quy định chung mà Đơn Vị Cấp Nước Sạch áp dụng cho KCN Yên Lư. Bên Thuê sẽ thanh toán tiền nước hằng tháng cho Đơn Vị Cấp Nước Sạch theo hợp đồng cấp nước sạch do Bên Thuê ký trực tiếp với Đơn Vị Cấp Nước Sạch.
- 6.1.7. Xử lý nước thải:** Bên Thuê phải tự xử lý toàn bộ nước thải từ quá trình sản xuất, sinh hoạt của mình đảm bảo đạt mức B của Giá trị các thông số ô nhiễm trong nước thải công nghiệp được quy định tại KCN Yên Lư được nêu tại Phụ Lục 03 đính kèm Hợp Đồng này (tham khảo QCVN 40/2011 hoặc theo quy định của văn bản pháp luật được thay thế) trước khi xả thải vào hệ thống nước thải chung của KCN Yên Lư. Bên Cho Thuê sẽ tiến hành xử lý tiếp để đạt tiêu chuẩn yêu cầu theo quy định. Bên Thuê phải thanh toán phí xử lý nước thải cho Bên Cho Thuê theo mức giá áp dụng trong KCN Yên Lư. Khối lượng nước thải mỗi tháng được tính bằng 80% lượng nước sạch mà Bên Thuê sử dụng mỗi tháng. Các điều khoản và điều kiện về xử lý nước thải giữa Các Bên sẽ được quy định cụ thể trong hợp đồng dịch vụ xử lý nước thải.
- 6.1.8. Hệ thống giao thông:** Bên Cho Thuê có trách nhiệm hoàn thiện hệ thống giao thông trong KCN Yên Lư, bao gồm đường kết nối tới tường rào Lô đất thuê. Các trục đường chính, đường

nhánh và hệ thống đèn đường chiếu sáng sẽ được lắp đặt theo đúng quy hoạch, thiết kế của KCN Yên Lư đã được cơ quan chức năng phê duyệt.

**6.1.9.** Bên Cho Thuê cam kết và đảm bảo đủ điều kiện về cơ sở hạ tầng và hồ sơ pháp lý cần thiết để Bên Thuê tiến hành xây dựng văn phòng, nhà xưởng và hoạt động kinh doanh trên Lô đất thuê Bên Cho Thuê bàn giao cho Bên B và Bên B đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép Xây dựng trên Lô đất thuê.

## **6.2. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê:**

**6.2.1.** Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng, Phí Quản Lý, phí nước sạch cho sinh hoạt và sản xuất, phí xử lý nước thải, tiền điện, Tiền Thuê Đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (nếu có) của Khu Đất Được Thuê Lại theo đúng quy định của Hợp Đồng này.

**6.2.2.** Bên Thuê có trách nhiệm sử dụng Khu Đất Được Thuê Lại và Cơ Sở Hạ Tầng theo đúng Mục Đích Đầu Tư Của Bên Thuê, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy, và không được làm tổn hại đến các quyền và lợi ích hợp pháp của những người sử dụng đất xung quanh.

**6.2.3.** Bên Thuê có trách nhiệm xử lý sơ bộ toàn bộ nước thải từ quá trình triển khai và thực hiện Các Hoạt Động Đầu Tư đảm bảo đạt mức B theo bảng tiêu chuẩn nước thải quy định tại Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng này (tham chiếu QCVN 40/2011 hoặc theo văn bản pháp luật được sửa đổi, bổ sung, thay thế) trước khi xả thải vào hệ thống nước thải chung của KCN Yên Lư và phải thanh toán phí xử lý nước thải cho đơn vị vận hành nhà máy xử lý nước thải theo mức phí xử lý chung áp dụng trong KCN Yên Lư. Khối lượng nước thải hằng tháng được tính bằng 80% lượng nước sạch mà Bên Thuê sử dụng mỗi tháng. Các điều khoản và điều kiện về xử lý nước thải giữa Các Bên sẽ được quy định cụ thể trong Hợp đồng dịch vụ xử lý nước thải.

Bên Thuê có trách nhiệm xử lý khí thải thải ra từ quá trình hoạt động (nếu có) đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường.

**6.2.4.** Bên Thuê có trách nhiệm tuân thủ các quy định của Nhà nước, quy định về quản lý của KCN Yên Lư.

**6.2.5.** Toàn bộ Cơ Sở Vật Chất và các công trình xây dựng khác mà Bên Thuê xây dựng hoặc tạo ra trên Khu Đất Được Thuê Lại đều là tài sản của Bên Thuê, và Bên Thuê có quyền sở hữu độc quyền và quyền đối với các tài sản đó, bao gồm quyền thế chấp, cho thuê lại hoặc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần và các quyền và lợi ích khác theo Hợp Đồng cho một bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**"). Khi Bên Nhận Chuyển Nhượng đáp ứng điều kiện đầu tư kinh doanh trên Khu Đất Được Thuê Lại theo quy định pháp luật hoặc nhận được chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên Cho Thuê phải chấp thuận giao dịch chuyển nhượng và không được từ chối việc chuyển nhượng một cách bất hợp lý. Bên nhận chuyển nhượng được quyền kế thừa tất cả các quyền và lợi ích của Bên Thuê theo Hợp Đồng này, kể cả việc hưởng Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng, Phí Quản Lý cũng như tất cả các khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê và cơ quan có thẩm quyền.

**6.2.6.** Bên Thuê có trách nhiệm đưa Khu Đất Được Thuê Lại vào sử dụng theo tiến độ sử dụng đất tương ứng với tiến độ thực hiện dự án đầu tư đăng ký trong giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bắc Ninh cấp ("**Tiến Độ Sử Dụng Đất**").

Trong trường hợp Bên Thuê không đưa Khu Đất Được Thuê Lại vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với Tiến Độ Sử Dụng Đất (trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật), Bên Thuê phải có văn bản giải trình lý do và đưa ra tiến độ gia hạn phù hợp để được các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bắc Ninh chấp thuận.

Sau khi Bên Cho Thuê đã thực hiện các nội dung trên mà Bên Thuê vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại Khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì Bên CHO Thuê được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại đất và kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của Bên Thuê để bàn giao lại cho Bên A.

Trong trường hợp Bên Thuê không được cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bắc Ninh phê duyệt, cấp phép gia hạn Tiến Độ Sử Dụng Đất, Các Bên sẽ cùng thương lượng và hỗ trợ nhau để tìm bên thuê mới phù hợp, nhận chuyển giao lại Khu Đất Được Thuê Lại và tài sản mà Bên Thuê đã đầu tư (nếu có) trong thời hạn 12 tháng kể từ khi cơ quan có thẩm quyền từ chối gia hạn Tiến Độ Sử Dụng Đất của Bên thuê.

Nếu sau thời hạn 12 tháng trên mà Các Bên không tìm được bên thứ ba phù hợp nhận chuyển giao lại Khu Đất Được Thuê Lại, Bên Thuê có trách nhiệm xử lý, hoặc di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư trên Khu Đất Được Thuê Lại (nếu có) để cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bắc Ninh thu hồi Khu Đất Được Thuê Lại đã cho Bên Thuê thuê theo quy định của pháp luật.

**6.2.7.** Bên Thuê cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung trong Hợp Đồng này.

## **Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng**

- 7.1. Trách nhiệm của Bên Cho Thuê khi vi phạm Hợp Đồng: Theo các thỏa thuận đã được quy định một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này.
- 7.2. Trách nhiệm của Bên Thuê khi vi phạm Hợp Đồng: Theo các thỏa thuận đã được quy định một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này.

## **Điều 8: Cam kết của Các Bên**

- 8.1. Việc ký kết hợp đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 8.2. 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.
- 8.3. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

## **Điều 9: Sự Kiện Bất Khả Kháng**

### **9.1. Bất Khả Kháng:**

“**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” nghĩa là bất kỳ sự cố, sự kiện hoặc tình huống nào nằm ngoài tầm kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng, chẳng hạn như, nhưng không giới hạn ở, thiên tai, chiến tranh, dịch bệnh, đại dịch, cuộc nổi dậy, bão, hỏa hoạn, lũ lụt, bùng phát bệnh truyền nhiễm, gián đoạn dịch vụ vận chuyển trong cục bộ, quốc gia hoặc quốc tế, hành động khủng bố, vụ nổ, đống

cửa gây áp lực hoặc các hành động yêu sách, hành động quân sự, đình công hoặc thay đổi đối với các chính sách, quy định hoặc chỉ đạo của Nhà nước hoặc bất kỳ yêu cầu hoặc nguyên nhân nào khác nằm ngoài tầm kiểm soát của Bên cho là gặp phải Bất Khả Kháng.

Cho mục đích này, một sự kiện hoặc tình huống sẽ được coi là nằm trong tầm kiểm soát của Bên liên quan nếu Bên đó có thể ngăn chặn sự kiện đó bằng cách chấp nhận bất kỳ yêu cầu hợp lý nào của các cơ quan có thẩm quyền hoặc bất kỳ tổ chức liên quan nào.

## **9.2. Thông báo về Sự Kiện Bất Khả Kháng**

Các nghĩa vụ của Các Bên theo Hợp Đồng này mà không thể thực hiện được do Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ được đình chỉ trong thời gian mà Sự Kiện Bất Khả Kháng vẫn còn tiếp diễn, tuy nhiên, với điều kiện là Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng (“**Bên Bị Ảnh Hưởng**”) phải thông báo bằng văn bản về bản chất của Sự Kiện Bất Khả Kháng và các nghĩa vụ không thể thực hiện được cho Bên kia (“**Bên Không Bị Ảnh Hưởng**”) ngay khi có thể thực hiện được một cách hợp lý nhưng trong mọi trường hợp không quá 7 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện đó. Thông báo bằng văn bản cũng phải nêu chi tiết về những nỗ lực của Bên Bị Ảnh Hưởng để khắc phục Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên đồng ý rằng việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không dẫn đến việc chấm dứt Hợp Đồng này và Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình ngay khi Sự Kiện Bất Khả Kháng đó kết thúc.

## **Điều 10: Thông Báo**

Bất kỳ thông báo hoặc thông tin liên lạc nào theo Hợp Đồng này (được gọi là “**Thông Báo**”) sẽ được lập bằng văn bản bằng tiếng Anh và tiếng Việt và sẽ được gửi bằng thư điện tử, giao tận tay, gửi bằng đường bưu điện bảo đảm trả trước bưu phí hoặc gửi bảo đảm bằng đường hàng không trong trường hợp gửi quốc tế hoặc gửi bằng dịch vụ chuyển phát thông qua công ty chuyển phát được công nhận quốc tế.

## **Điều 11: Luật điều chỉnh; Giải quyết tranh chấp**

- 11.1. Hợp Đồng này được điều chỉnh bởi và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 11.2. Bên Cho Thuê và Bên Thuê cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ tương ứng của mình theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến hiệu lực, việc giải thích hoặc thực hiện Hợp Đồng này, cả hai Bên sẽ cố gắng giải quyết tranh chấp đó trước tiên thông qua thương lượng và hòa giải hữu nghị. Nếu không thể giải quyết tranh chấp theo cách này trong vòng sáu mươi (60) ngày sau khi bắt đầu thương lượng bằng văn bản từ Bên này cho Bên kia, hoặc một khoảng thời gian dài hơn theo thỏa thuận của Các Bên bằng văn bản tại thời điểm đó, thì một trong hai Bên có thể đệ trình tranh chấp lên tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.
- 11.3. Khi bất kỳ tranh chấp nào xảy ra và khi bất kỳ tranh chấp nào đang được giải quyết theo thủ tục tố tụng, trừ những vấn đề đang tranh chấp, Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các quyền tương ứng còn lại của mình cũng như hoàn thành các nghĩa vụ tương ứng còn lại của mình theo Hợp Đồng này.

## **Điều 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng**

- 15.1. Hợp Đồng này được lập thành 08 (tám) bản gốc, có hiệu lực kể từ ngày ký được ghi ở trên. Mỗi Bên giữ 03 (ba) bản gốc, các bản gốc còn lại được gửi các cơ quan chức năng liên quan để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Thuê.
- 15.2. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.

**ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG**, Các Bên đã ký Hợp Đồng này vào ngày được ghi đầu tiên ở trên.

**ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ**

**ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ**

**PHỤ LỤC 01**  
**VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM KHU ĐẤT ĐƯỢC THUÊ LẠI**

**PHỤ LỤC 02**  
**Các Hạng Mục Cơ Sở Hạ Tầng xung quanh Lô đất .....**

**Phụ Lục 03**  
**Giá trị các thông số ô nhiễm trong nước thải công nghiệp**  
**được quy định tại Khu Công Nghiệp Yên Lư**

STT	Thông số	Đơn vị	Mức A	Mức B
1	Nhiệt độ	°C	40	40
2	pH	-	6-9	5,5-9
3	Colour (Co-Pt at pH = 7)	Pt/Co	50	150
4	BOD <sub>5</sub> (20°C)	mg/l	30	50
5	COD	mg/l	75	150
6	Chất rắn lơ lửng	mg/l	50	100
7	Thạch tín	mg/l	0,05	0,1
8	Thủy ngân	mg/l	0,005	0,01
9	Chì	mg/l	0,1	0,5
10	Cadimi	mg/l	0,05	0,1
11	Crom (VI)	mg/l	0,05	0,1
12	Crom (III)	mg/l	0,2	1
13	Đồng	mg/l	2	2
14	Kẽm	mg/l	3	3
15	Niken	mg/l	0,2	0,5
16	Mangan	mg/l	0,5	1
17	Sắt	mg/l	1	5
18	Xyanua	mg/l	0,07	0,1
19	Phenol	mg/l	0,1	0,5
20	Mỡ và dầu khoáng	mg/l	5	10
21	Clo thừa	mg/l	1	2
22	PCBs	mg/l	0,003	0,01
23	Thuốc trừ sâu: Phốt pho hữu cơ	mg/l	0,3	1
24	Thuốc trừ sâu: Clo hữu cơ	mg/l	0,1	0,1
25	Sunfua	mg/l	0,2	0,5
26	Florua	mg/l	5	10
27	Clorua	mg/l	500	500
28	Amoniac	mg/l	5	10
29	Tổng ni-tơ	mg/l	20	40
30	Tổng phốt pho	mg/l	4	6
31	Vi khuẩn Coliform	MPN/100ml	3000	5000
32	Tổng hoạt động α	Bq/l	0,1	0,1
33	Tổng hoạt động β	Bq/l	1,0	1,0