

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

\*\*\*

**HỢP ĐỒNG THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG  
TẠI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH HẠ TẦNG KỸ THUẬT  
CỤM CÔNG NGHIỆP YÊN LƯ**

Số: [...]/.../...]

**Giữa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI TUẤN QUỲNH**

**Và**

[...]

[.....], ngày [...] tháng [...] năm 20....

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

[...], ngày [...] tháng [...] năm [...]

**HỢP ĐỒNG THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG  
TẠI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH HẠ TẦNG KỸ THUẬT  
CỤM CÔNG NGHIỆP YÊN LƯ**

**Số: [...]/.../...**

- Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ:
  - + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6778136644 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 17/4/2020, điều chỉnh lần thứ ba ngày 19/3/2024.
  - + Quyết định số 884/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 30/6/2025 về việc điều chỉnh, bổ sung ngành nghề thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp Yên Lư, thành phố Bắc Giang.
  - + .....<sup>1</sup>;
- Căn cứ Nhu cầu và khả năng của các bên;

---

<sup>1</sup> Cập nhật các hồ sơ/tài liệu pháp lý Dự án như: QĐCTĐT, Quy hoạch, Giao đất, Giấy phép xây dựng, thông báo nghiệm thu PCCC, ...

Các Bên dưới đây gồm:

**1. BÊN CHO THUÊ (Bên A):**

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI TUẤN QUỲNH**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0500448544 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh/Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/05/2004, cấp lần thứ 11 ngày 28/03/2022.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng Tiến
- Chức vụ: Giám đốc
- Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Chứng minh nhân dân/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
- Địa chỉ: Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội, Việt Nam (nay là xã Ô Diên, thành phố Hà Nội)
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...] Fax (nếu có) : [...]
- Số tài khoản: 2211211030722 tại NH NN & PTNT (Agribank) Đan Phượng Tây Đô – Hà Nội
- Mã số thuế: 0500448544

Và

**2. BÊN THUÊ (Bên B):**

- Tên tổ chức: [...]
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [...] do [...] cấp lần đầu ngày [...].
- Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền: [...]
- Theo Giấy ủy quyền: [...]
- Chức vụ: Giám đốc
- Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Chứng minh nhân dân/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
- Địa chỉ: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: 0856960898-0972303964 Fax (nếu có) : [...]
- Số tài khoản: [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế: 2400880881

(Bên A và Bên B, sau đây được gọi chung là "**Các Bên**" hoặc "**Hai Bên**" và được gọi riêng là "**Bên**").

**Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng thuê công trình xây dựng trong Cụm Công Nghiệp này ("Hợp Đồng") với các nội dung sau đây:**

## **ĐIỀU 1. CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ HỒ SƠ HỢP ĐỒNG**

### **1.1. Các Định nghĩa:**

Trong Hợp Đồng này và các tài liệu đính kèm, các từ và cụm từ được hiểu như sau:

- a) **"Bên A"** là Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh.
- b) **"Bên B"** là [...]
- c) **"Chủ đầu tư"** là Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh.
- d) **"Dự Án"** là Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Yên Lư do Bên A làm Chủ đầu tư.
- e) **"Hợp đồng"** là toàn bộ hồ sơ Hợp đồng, theo quy định tại Khoản 1.2 Điều này [Hồ sơ Hợp đồng và thứ tự ưu tiên]
- f) **"Ngày Bàn Giao"** là ngày mà Các Bên hoàn thành việc bàn giao Công Trình Xây Dựng trên thực địa, cùng ký và đóng dấu vào Biên Bản Bàn Giao để ghi nhận việc hoàn thành bàn giao nêu trên (trừ trường hợp quy định tại Khoản 9.3 Điều 9 của Hợp Đồng này thì ngày bàn giao là ngày kết thúc thời hạn bàn giao và Bên A lập Biên Bản Bàn Giao).
- g) **"Ngày"** được hiểu là ngày dương lịch và **"tháng"** được hiểu là tháng dương lịch.
- h) **"Ngày làm việc"** là ngày dương lịch, trừ: ngày Thứ Bảy, ngày Chủ nhật, ngày nghỉ Lễ, nghỉ Tết theo quy định của Pháp Luật.
- i) **"Pháp Luật"** là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
- j) **"Công Trình Xây Dựng"** là công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích hỗn hợp (bao gồm nhưng không giới hạn ở: văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp, ...) được quy định cụ thể tại Khoản 2.1 Điều 2 [Các thông tin về Công Trình Xây Dựng]
- k) **"Cơ Sở Hạ Tầng"** là các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật của Dự Án bao gồm hệ thống đường giao thông; cấp nước; thoát nước; thông tin liên lạc; xử lý nước thải, chất thải; các công trình khác theo hồ sơ của Dự Án phục vụ nhu cầu chung của Dự Án.
- l) **"Cơ quan nhà nước"** là tổ chức, cá nhân có thẩm quyền theo quy định của Pháp Luật được quyết định các vấn đề liên quan và/hoặc ảnh hưởng tới việc xác lập, thực hiện Hợp Đồng bao gồm nhưng không giới hạn bởi Quốc hội, Ủy ban thường vụ Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ và Cơ quan ngang bộ, Bộ trưởng và người đứng đầu Cơ quan ngang bộ, cơ quan trực thuộc Bộ, Hội đồng nhân dân các cấp, Ủy ban nhân dân các cấp, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp, Ban quản lý khu công nghiệp, Cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân các cấp.
- m) **"Lô Đất"** là thửa đất gắn liền với Công Trình Xây Dựng được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- n) **"Phí Quản Lý Bảo Dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng"** là khoản tiền Bên B phải thanh toán cho Bên A như quy định tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp Đồng này.

- o) "**Phí Dịch Vụ Xử Lý Nước Thải**" là khoản tiền Bên B phải thanh toán cho Bên A để được cung cấp dịch vụ xử lý nước thải theo quy định tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp Đồng này.
- p) "**Thời Hạn Thuê**" là thời hạn thuê Công Trình Xây Dựng được quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng.
- q) "**Tiện Ích**" là các dịch vụ xử lý nước thải, tiêu thoát nước và các dịch vụ khác cung cấp chung cho các tổ chức, cá nhân trong Dự Án.

*Các tiêu đề của các điều khoản và các phụ lục của Hợp Đồng chỉ để tiện tham khảo và sẽ không ảnh hưởng đến việc giải thích nội dung của các điều khoản và các phụ lục đó.*

## 1.2. Hồ sơ Hợp Đồng và thứ tự ưu tiên:

Những tài liệu quy định dưới đây là toàn bộ hồ sơ cấu thành nên Hợp đồng và là những bộ phận không tách rời khỏi Hợp đồng. Trường hợp các văn bản có quy định hoặc cách giải thích không thống nhất thì áp dụng các quy định sẽ theo thứ tự ưu tiên (theo thứ tự từ trên xuống) như sau:

- a) Văn bản Hợp Đồng và các Phụ lục, tài liệu đính kèm Hợp đồng, các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng, các văn bản thông báo thanh toán, thông báo thay đổi Giá Thuê Công Trình Xây Dựng Bên A gửi cho Bên B;
- b) Các Biên bản, văn bản, tài liệu đàm phán liên quan đến Hợp đồng (nếu có);

*(Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các tài liệu thuộc cùng một nhóm thứ tự nêu trên thì các tài liệu được ban hành sau sẽ được ưu tiên áp dụng)*

## ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

2.1. Vị trí, địa điểm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích hỗn hợp (bao gồm nhưng không giới hạn ở: văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp, ...) (trong Hợp Đồng này sau đây gọi là "**Công Trình Xây Dựng**"):

- a) Lô: CN-06.
- b) Địa chỉ: Một phần Lô CN-06, Cụm công nghiệp Yên Lư, xã Yên Lư, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (nay là Phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh).
- c) Thông tin Dự án:
  - (i). Tên Dự Án: Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Yên Lư. (sau đây gọi là "**Dự Án**").
  - (ii). Địa điểm thực hiện Dự Án: Phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh.
  - (iii). Giấy tờ pháp lý Dự Án: tương tự như nêu tại Phần căn cứ của Hợp đồng.

Vị trí, địa điểm Công Trình Xây Dựng được mô tả, minh họa cụ thể theo bản vẽ tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này. Để làm rõ Các Bên thống nhất rằng, Các thông tin về vị trí, địa điểm Công Trình Xây Dựng được quy định tại Khoản 2.1 Điều này sẽ có thể thay đổi tùy theo các văn bản, tài liệu, quyết định được ban hành bởi Chủ Đầu tư và/hoặc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm. Tuy nhiên sẽ đảm bảo vị trí Lô Đất và Công Trình Xây Dựng trên thực địa sẽ không thay đổi.

2.2. Hiện trạng về chất lượng Công Trình Xây Dựng:

- a) Mục đích sử dụng Công Trình Xây Dựng: Công nghiệp.
- b) Năm hoàn thành việc xây dựng: [...]².
- c) Số tầng: [...].
- d) Vật tư/vật liệu xây dựng và hoàn thiện Công Trình Xây Dựng: theo quy định tại Phụ lục số 01 Thông tin về Công Trình Xây Dựng đính kèm Hợp Đồng này.

### 2.3. Diện tích của Công Trình Xây Dựng³:

- a) Tổng diện tích sàn xây dựng Công Trình Xây Dựng cho thuê: [...] m².
- b) Tổng diện tích sử dụng đất: [...] m², trong đó:
  - Sử dụng riêng: [...] m².
  - Sử dụng chung (nếu có): [...] m².
  - Mục đích sử dụng đất: [...].
  - Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): [...].

Các Bên thống nhất rằng các thông tin về diện tích Công Trình Xây Dựng được quy định tại Khoản 2.3 Điều này là thông tin được xác định căn cứ theo Hồ sơ thiết kế và các quyết định của Chủ đầu tư và Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại thời điểm bàn giao Công Trình Xây Dựng trên thực địa Các Bên sẽ tiến hành đo đạc để xác định chính xác diện tích của Công Trình Xây Dựng trên thực tế. Giá thuê Công Trình Xây Dựng được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng sẽ được xác định lại căn cứ theo số liệu trên Biên Bản Bàn Giao có chữ ký và đóng dấu hợp lệ của Các Bên.

### 2.4. Công năng sử dụng: [...]

### 2.5. Trang thiết bị kèm theo: Danh sách trang thiết bị kèm theo Công Trình Xây Dựng được quy định tại Phụ lục số 01 đính kèm Hợp Đồng.

## ĐIỀU 3. GIÁ THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

### 3.1. Giá Thuê Công Trình Xây Dựng là [...] **đồng/tháng** (Bằng chữ: ... đồng trên một tháng).

Đơn Giá Thuê Công Trình Xây Dựng này **chưa bao gồm** thuế VAT (thuế VAT sẽ được xác định căn cứ theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm) và các chi phí quy định tại Khoản 3.3 Điều này. Chi tiết Giá Thuê Công Trình Xây Dựng được quy định tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp Đồng.<sup>4</sup>

### 3.2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên B thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các đơn vị cung cấp dịch vụ khác theo thỏa thuận tại các hợp đồng do Bên B ký kết với các đơn vị cung cấp các dịch vụ này.

### 3.3. Giá Thuê Công Trình Xây Dựng quy định tại Khoản 3.1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

<sup>2</sup> Ghi rõ ngày/tháng/năm hoàn thành hoặc ghi đã hoàn thành và sẵn sàng bàn giao.

<sup>3</sup> Điều phù hợp với hồ sơ pháp lý dự án và Công Trình Xây Dựng Cho Thuê.

<sup>4</sup> Đơn vị áp dụng lưu ý làm rõ giá thuê công trình tại Phụ lục số 02; đồng thời làm rõ Giá Thuê này đã có Kinh Phí Bảo Trì hay chưa và điều chỉnh quy định hợp đồng và các phụ lục cho phù hợp

- a) Phí Quản Lý Bảo Dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng;
  - b) Phí Dịch Vụ Xử Lý Nước Thải;
  - c) Khoản thanh toán khác theo thỏa thuận của Hai Bên (nếu có).
- 3.4.** Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt Thời Hạn Thuê thì Bên B phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý Bảo Dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng, Phí Dịch Vụ Xử Lý Nước Thải hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- 3.5.** Bên A có quyền điều chỉnh Giá Thuê Công Trình Xây Dựng quy định tại Khoản 3.1 Điều này định kỳ [...] một lần với mức điều chỉnh [...] % so với mức Giá Thuê Công Trình Xây Dựng áp dụng trong 12 tháng liền trước. Bên A sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên B về Giá Thuê Công Trình Xây Dựng mới chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày trước ngày bắt đầu áp dụng mức giá mới, Bên B sẽ thực hiện việc thanh toán cho Bên A theo mức giá trong thông báo của Bên A và Các Bên không phải ký Phụ Lục để điều chỉnh nội dung Hợp Đồng trong trường hợp này.
- 3.6.** Trường hợp theo quy định của Pháp Luật hoặc thỏa thuận giữa Hai Bên, nếu Bên A là đầu mối thu các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh liên quan đến việc cho thuê Công Trình Xây Dựng, hoặc các dịch vụ mà Bên B sử dụng được cung cấp thông qua Bên A (hoặc đơn vị được Bên A chỉ định) thì các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí sử dụng dịch vụ có trả tiền phát sinh đó sẽ được Bên A thông báo đến Bên B để Bên B biết và thực hiện việc thanh toán. Trường hợp Bên A thực hiện việc thanh toán trước thay cho Bên B thì Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A toàn bộ các khoản này và các chi phí phát sinh có liên quan trong thời hạn Bên A yêu cầu.

#### **ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

- 4.1.** Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định Pháp Luật.
- 4.2.** Thời hạn thanh toán: Theo quy định tại Phụ lục số 02 đính kèm theo Hợp Đồng.
- 4.3.** Tất cả các khoản thanh toán phát sinh từ Hợp Đồng này được thực hiện theo phương thức quy định tại Khoản 4.1 Điều này.
- 4.4.** Các Bên thống nhất: Trường hợp có sự chênh lệch về diện tích sàn xây dựng của Công Trình Xây Dựng quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này với diện tích sàn xây dựng của Công Trình Xây Dựng theo thực tế tại thời điểm bàn giao thì diện tích chênh lệch sẽ được ghi nhận vào Biên Bản Bàn Giao và Phụ lục hợp đồng. Trong trường hợp này, Giá Thuê Công Trình Xây Dựng, Phí Quản Lý Bảo Dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng, Thuế VAT và các nghĩa vụ tài chính liên quan (nếu có) sẽ được điều chỉnh lại theo quy định tại Điều 3 và các điều khoản khác của Hợp Đồng trên cơ sở diện tích đo đạc thực tế, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.

Việc thanh toán giá thuê đối với phần diện tích chênh lệch (nếu có) được thực hiện theo nguyên tắc nếu phát sinh nghĩa vụ thanh toán tiền của Bên A cho Bên B thì Bên A được quyền khấu trừ/bù trừ phần tiền sẽ thanh toán cho Bên B vào lần thanh toán tiếp theo của Bên B (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán tiền Thuê, tiền phạt vi phạm Hợp

Đồng, các loại phí, chi phí mà Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A theo quy định tại Hợp Đồng, các khoản thanh toán khác) theo quy định tại Hợp Đồng này mà không cần thêm bất kỳ sự đồng ý nào khác từ Bên B. Trường hợp phát sinh nghĩa vụ thanh toán tiền của Bên B cho Bên A thì Bên B phải hoàn thành việc thanh toán này trong thời gian Bên A yêu cầu.

- 4.5. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có)<sup>5</sup>: *(Các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*.

## **ĐIỀU 5. THỜI HẠN CHO THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, THỜI ĐIỂM BÀN GIAO**

5.1. Thời hạn thuê Công Trình Xây Dựng: [...]. Trường hợp kết thúc thời hạn thuê quy định tại khoản này mà Các Bên có nhu cầu tiếp tục muốn thuê, cho thuê Công Trình Xây Dựng thì các Bên sẽ tiến hành đàm phán và ký kết Phụ lục Hợp Đồng để gia hạn thời gian thuê hoặc ký kết hợp đồng thuê mới.

5.2. Thời điểm bàn giao Công Trình Xây Dựng trên thực địa: Bên A phải hoàn thành việc bàn giao Công Trình Xây Dựng cho Bên B trong vòng [...] ngày kể từ ngày Hai Bên ký Hợp Đồng và Bên A nhận được tiền đặt cọc và tiền thanh toán Đợt 1<sup>6</sup> của Bên B. Thời gian bàn giao cụ thể sẽ được Bên A thông báo bằng văn bản cho Bên B chậm nhất là trước 05 (năm) ngày kể từ ngày dự kiến bắt đầu bàn giao. Việc bàn giao sẽ được Các Bên lập thành Biên Bản Bàn Giao và phải được đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký và được đóng dấu hợp lệ. Thời điểm hoàn thành việc bàn giao sẽ được xác định căn cứ theo Biên Bản Bàn Giao này.

5.3. Hồ sơ kèm theo:

Tại thời điểm bàn giao Công Trình Xây Dựng trên thực địa, Bên A sẽ bàn giao cho Bên B các hồ sơ kèm theo Công Trình Xây Dựng bao gồm:

- a) Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất đứng tên Bên A đối với Thửa Đất gắn liền với Công Trình Xây Dựng;
- b) Giấy tờ xác định Công Trình Xây Dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật;

*(Các tài liệu này sẽ là bản sao công chứng hoặc bản sao y có đóng dấu của Bên A)*

## **ĐIỀU 6. SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

6.1. Mục đích sử dụng Công Trình Xây Dựng của Bên B: [...]

6.2. Các hạn chế sử dụng Công Trình Xây Dựng: Bên B có nghĩa vụ tuân thủ các quy định hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Công Trình Xây Dựng và Quyền Sử Dụng Đất đối với Thửa Đất theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của Pháp Luật hoặc quy định do Bên A hoặc Bên thứ ba được Bên A chỉ định ban hành tại từng thời điểm.

6.3. Đóng phí dịch vụ, Phí Quản Lý Bảo Dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng, Phí Dịch Vụ Xử Lý Nước Thải: Việc đóng phí dịch vụ, Phí Quản Lý Bảo Dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng, Phí Dịch Vụ Xử

<sup>5</sup> Nếu không có thỏa thuận khác thì bỏ khoản này.

<sup>6</sup> Trường hợp Bên B thực hiện thanh toán tiền thuê cả năm trong một lần thì điều chỉnh nội dung này thành "*giá thuê năm đầu tiên của Bên B*".

Lý Nước Thải của Bên B trong Thời Hạn Thuê thực hiện theo quy định tại Phụ lục số 03 đính kèm Hợp Đồng.

- 6.4.** Ban hành và tuân thủ nội quy, quy chế quản lý vận hành của Dự Án: Với mục tiêu tạo ra Dự Án chất lượng cao, có môi trường tốt và an toàn; Bên A có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết, ban hành và áp dụng các chính sách, nội quy, quy chế và hướng dẫn cần thiết cho mục tiêu này. Tuy nhiên, bất kỳ biện pháp, chính sách, nội quy, quy chế hoặc hướng dẫn sẽ được áp dụng thống nhất cho tất cả các Bên B tại Dự Án và không tạo ra bất kỳ sự phân biệt đối xử nào đối với Bên B. Bên A sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên B về các chính sách, nội quy, quy chế và hướng dẫn này và mọi sửa đổi/bổ sung trước ít nhất ba mươi (30) ngày kể từ ngày có hiệu lực (quy định về việc thông báo này không áp dụng đối với các biện pháp, chính sách, nội quy, quy chế và hướng dẫn đang được áp dụng tại thời điểm Các Bên ký kết Hợp Đồng; hoặc các chính sách, nội quy, quy chế, hướng dẫn và mọi sửa đổi/bổ sung mà Bên A phải thực hiện theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm).
- 6.5.** Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*<sup>7</sup>.

## **ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A**

### **7.1. Quyền của Bên A**

- a) Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thời hạn được quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này. Trường hợp kết thúc ngày bắt đầu bàn giao được Bên A thông báo cho Bên B theo quy định tại Khoản 5.2 Điều 5 Hợp Đồng mà Bên B không tới nhận bàn giao hoặc có tới nhận bàn giao nhưng từ chối ký Biên Bản Bàn Giao mà không có lý do chính đáng thì việc bàn giao được coi là hoàn thành và Bên B được coi là đã biết và đồng ý với toàn bộ hiện trạng của Công Trình Xây Dựng.
- b) Yêu cầu Bên B thanh toán đúng và đủ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- c) Yêu cầu Bên B bảo quản, sử dụng Công Trình Xây Dựng theo đúng hiện trạng đã quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- d) Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của Bên B gây ra;
- e) Cải tạo, nâng cấp Công Trình Xây Dựng cho thuê khi được Bên B đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho Bên B;
- f) Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo quy định của Hợp Đồng và/hoặc quy định của Pháp Luật;
- g) Yêu cầu Bên B bàn giao lại Công Trình Xây Dựng khi hết thời hạn thuê theo quy định tại Hợp Đồng hoặc khi Hợp Đồng chấm dứt;
- h) Yêu cầu Bên B sử dụng Công Trình Xây Dựng và Quyền Sử Dụng Đất gắn liền với Công Trình Xây Dựng đúng mục đích và phù hợp với quy định của Pháp Luật;

---

<sup>7</sup> Nếu không có thỏa thuận khác thì bỏ khoản này.

- i) Ban hành, sửa đổi và áp dụng các biện pháp, chính sách, nội quy, quy chế, hướng dẫn hoặc các tài liệu khác tại Dự Án để phục vụ cho công tác quản lý, vận hành tại Dự Án;
- j) Được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, sử dụng Dự Án để đảm bảo cho các nghĩa vụ tài chính hoặc thanh toán khoản vay mà không cần thông báo trước và/hoặc được sự đồng ý của Bên B. Trường hợp này Bên A phải đảm bảo việc thực hiện các quyền trên không gây ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Bên B;
- k) Đi vào Lô Đất và/hoặc Công Trình Xây Dựng sau khi đã thông báo cho Bên B để thực hiện các nghĩa vụ của Bên A trước Nhà nước với vai trò chủ đầu tư Dự Án, cung cấp các Tiện Ích, tiến hành kiểm tra việc tuân thủ Hợp Đồng của Bên B. Trong trường hợp khẩn cấp; Bên A có thể vào Lô Đất và/hoặc Công Trình Xây Dựng để thực hiện các hoạt động khắc phục mà không cần thông báo trước;
- l) Bên A được quyền lắp đặt và chôn các mốc ranh giới để phân định ranh giới của Lô Đất và/hoặc Công Trình Xây Dựng. Bên B phải đảm bảo rằng các mốc ranh giới này không bị di chuyển hoặc phá hủy, trừ trường hợp được Bên A đồng ý;
- m) Các quyền khác quy định của Hợp Đồng và Pháp Luật.

## **7.2. Nghĩa vụ của Bên A**

- a) Bàn giao Công Trình Xây Dựng cho Bên B theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và hướng dẫn Bên B sử dụng Công Trình Xây Dựng theo đúng công năng, thiết kế được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- b) Bảo đảm cho Bên B sử dụng ổn định Công Trình Xây Dựng trong Thời Hạn Thuê;
- c) Bảo trì, sửa chữa Công Trình Xây Dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu Bên A không bảo trì, sửa chữa Công Trình Xây Dựng mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải bồi thường;
- d) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi Bên B thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp Đồng, trừ trường hợp được Bên B đồng ý chấm dứt hợp đồng;
- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- f) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- g) Cung cấp và giải thích cho Bên B về các chính sách, nội quy, quy chế, tài liệu khác do Bên A ban hành tại Dự Án;
- h) Bên A không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào gây ra bởi một trong các nguyên nhân sau:
  - (i). Do lỗi của Bên B hoặc Bên thứ ba khác tại Dự Án;
  - (ii). Do sự cố khách quan xảy ra nằm ngoài khu vực thuộc trách nhiệm quản lý riêng của Bên A;
  - (iii). Bên A thực hiện các quyền của mình theo quy định tại Hợp Đồng.
- i) Đảm bảo việc sửa đổi các chính sách, nội quy, quy chế trong Dự Án sau khi ký Hợp Đồng không hạn chế bất cứ hoạt động kinh doanh hợp pháp nào của Bên B, trừ trường hợp phải thay đổi theo quy định của pháp luật;

j) Nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và quy định của Pháp Luật.

## **ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B**

### **8.1. Quyền của Bên B**

- a) Yêu cầu Bên A bàn giao Công Trình Xây Dựng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Công Trình Xây Dựng;
- c) Được đổi Công Trình Xây Dựng đang thuê với người thuê khác nếu được Bên A đồng ý bằng văn bản. Trường hợp này, mọi chi phí liên quan do Bên B chịu;
- d) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Công Trình Xây Dựng nếu được Bên A đồng ý bằng văn bản. Trường hợp này mọi chi phí liên quan đến việc cho thuê lại Công Trình Xây Dựng do Bên B chịu. Bên B phải đảm bảo Bên B lại biết, hiểu rõ và cam kết tuân thủ đầy đủ các nội quy, quy định, chính sách và các nội dung khác đang được áp dụng tại Dự Án.
- e) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên A trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;
- f) Yêu cầu Bên A sửa chữa Công Trình Xây Dựng trong trường hợp Công Trình Xây Dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;
- g) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra;
- h) Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật;
- i) Được quyền sửa chữa, cải tạo, nâng cấp Công Trình Xây Dựng, lắp đặt hoàn thiện máy móc, thiết bị của Bên B trong phạm vi Công Trình Xây Dựng để phục vụ cho hoạt động đầu tư, kinh doanh hợp pháp của Bên B khi đáp ứng các điều kiện sau:
  - (i). Thực hiện việc nộp cho Bên A khoản tiền tối thiểu là [...] Việt Nam đồng (*khoản tiền này Bên A sẽ không bị tính lãi trong mọi trường hợp*) trước khi thực hiện các công việc này. Khoản tiền này để đảm bảo cho việc bồi thường những thiệt hại do Bên B gây ra trong quá trình sửa chữa, cải tạo, nâng cấp và lắp đặt nêu trên (nếu có). Khoản tiền này sẽ được Bên A hoàn lại cho Bên B sau khi Bên B hoàn thành việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp và lắp đặt nêu trên (trường hợp có phát sinh thiệt hại Bên A sẽ khấu trừ những chi phí bồi thường, khắc phục trước khi hoàn lại cho Bên B, nếu số tiền bảo đảm không đủ để khấu trừ thì Bên B vẫn có nghĩa vụ phải thanh toán phần còn thiếu cho Bên A trong thời gian Bên A yêu cầu;
  - (ii). Bên B cam kết chịu toàn bộ trách nhiệm về tính hợp pháp của các máy móc, thiết bị nêu trên;
  - (iii). Tuân thủ đầy đủ các quy định tại Quy Chế Quản Lý Hoạt Động Xây Dựng đang được áp dụng tại Dự Án.
- j) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của Pháp Luật.

### **8.2. Nghĩa vụ của Bên B**

- a) Bảo quản, sử dụng Công Trình Xây Dựng đúng công năng, thiết kế được quy định tại Điều 2 và các thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- b) Thanh toán đủ tiền thuê Công Trình Xây Dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 4 và Điều 5 của Hợp Đồng này;
- c) Sử dụng Công Trình Xây Dựng đúng mục đích và sửa chữa hư hỏng của Công Trình Xây Dựng do lỗi của mình gây ra và chịu toàn bộ chi phí cho việc sửa chữa này. Bên B có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Bên A về phương án, kế hoạch sửa chữa để Bên A phê duyệt trước khi thực hiện;
- d) Bàn giao trả lại Công Trình Xây Dựng cho Bên A theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;
- e) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ Công Trình Xây Dựng nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A. Trường hợp Bên B muốn thay đổi, cải tạo, sửa chữa Công Trình Xây Dựng thì phải thông báo bằng văn bản và gửi cho Bên A các tài liệu liên quan đến phương án cải tạo, sửa chữa để Bên A xem xét và phê duyệt trước khi thực hiện;
- f) Trong vòng [...] (...) ngày kể từ ngày Các Bên hoàn thành việc ký kết Hợp Đồng, Bên B phải nộp cho Bên A một khoản tiền tương đương: [...] (... đồng) (khoản tiền này Bên A sẽ không bị tính lãi trong mọi trường hợp) để đảm bảo cho việc Bên B thực hiện Hợp Đồng ("**Tiền Bảo Đảm Thực Hiện Hợp Đồng**"). Khoản tiền này Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B sau khi kết thúc Thời Hạn Thuê quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng hoặc theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng<sup>8</sup>.
- g) Không được sử dụng Công Trình Xây Dựng hoặc quyền sử dụng đất của Lô Đất để góp vốn, tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp hoặc thực hiện bất cứ giao dịch nào khác mà chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;
- h) Sử dụng hợp lý, không làm hư hỏng, không sử dụng vượt quá công suất thiết kế của Công Trình Xây Dựng (bao gồm nhưng không giới hạn ở: các trang thiết bị lắp đặt bên trong phạm vi Lô Đất, bao gồm cả trang thiết bị lắp đặt bên trong Công Trình Xây Dựng, hệ thống ống dẫn, đường cáp, hệ thống điện và các phương tiện truyền dẫn khác;
- i) Phối hợp một cách thiện chí với Bên A để Bên A có thể thực hiện các công việc bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa Công Trình Xây Dựng đang cho thuê;
- j) Tuân thủ các biện pháp, chính sách, nội quy, quy chế, tài liệu khác do Bên A ban hành tại Dự Án;
- k) Bên B phải đảm bảo rằng nhân viên, người lao động, nhà thầu, đại lý, khách hàng, khách mời hoặc bất kỳ bên nào tiếp cận Dự Án theo chỉ định của Bên B phải tuân thủ các quy định của Dự Án. Bên B chịu trách nhiệm và phải bồi thường cho Bên A tất cả các thiệt hại do các đối tượng này gây ra;
- l) Cung cấp cho Bên A một (01) bản sao Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư (hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương) trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày

---

<sup>8</sup> Nội dung này ĐVTH chủ động điều chỉnh theo chính sách bán hàng và thỏa thuận với khách hàng.

được cấp. Trường hợp có sự thay đổi thông tin trong các loại giấy tờ này thì Bên B phải cung cấp cho Bên A bản sao của giấy tờ được cấp mới hoặc xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền về việc thay đổi trong thời hạn (10) ngày kể từ ngày được cấp xác nhận về việc thay đổi;

- m) Bên B có trách nhiệm tự tìm hiểu và nhận biết các trách nhiệm pháp lý của Bên B khi hoạt động trong Dự Án. Việc thực hiện theo các quy định, thông báo, hướng dẫn của Bên A không đương nhiên miễn trừ trách nhiệm của Bên B trước bên thứ ba. Trường hợp Bên B cho rằng các quy định, hướng dẫn của Bên A không phù hợp với Pháp Luật thì Bên B phải thông báo bằng văn bản để Hai Bên cùng giải quyết;
- n) Đảm bảo Bên A được miễn trừ khỏi mọi thiệt hại do Bên B sử dụng Công Trình Xây Dựng và/hoặc Quyền Sử Dụng Đất gắn liền với Công Trình Xây Dựng không đúng mục đích hoặc không phù hợp với quy định của Pháp Luật;
- o) Trong mọi trường hợp khi Hợp Đồng bị chấm dứt, Bên B phải di chuyển tài sản của Bên B ra khỏi Công Trình Xây Dựng và Lô Đất để bàn giao lại Công Trình Xây Dựng và Lô Đất trong thời gian Bên A yêu cầu. Trường hợp Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ này, Bên A có quyền tự mình hoặc chỉ định Bên thứ ba thực hiện, mọi chi phí do Bên B chịu. Bên A được miễn trừ mọi trách nhiệm đối với các tài sản của Bên B trong trường hợp này. Ngoài ra, Bên A có quyền xử lý những tài sản của Bên B trong trường hợp này để khấu trừ các nghĩa vụ tài chính của Bên B, phần giá trị còn dư (nếu có) sau khi hoàn thành việc khấu trừ sẽ được Bên A hoàn lại cho Bên B;
- p) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- q) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và quy định của Pháp Luật.

## **ĐIỀU 9. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

### **9.1. Trách nhiệm của Bên A khi vi phạm Hợp Đồng:**

- a) Bên A phải chấm dứt hành vi vi phạm và khắc phục hậu quả trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên B. Nếu Bên A không khắc phục trong thời hạn này, Bên B được tạm hoãn các khoản thanh toán đến hạn cho đến khi những vi phạm đó được khắc phục.
- b) Bên B có quyền tự mình hoặc thông qua bên thứ ba khắc phục các hậu quả của hành vi vi phạm của Bên A nếu Bên A từ chối khắc phục hoặc không bắt đầu thực hiện khắc phục trong khoảng thời gian quy định tại Điểm a Khoản 9.1 Điều này mà không được sự đồng ý của Bên B. Trường hợp này, Bên A phải thanh toán cho Bên B mọi chi phí hợp lý mà Bên B đã chi trả để khắc phục các hậu quả của hành vi vi phạm của Bên A.
- c) Trách nhiệm khác theo quy định của Hợp Đồng và Pháp Luật.

### **9.2. Trách nhiệm của Bên B khi vi phạm Hợp Đồng:**

- a) Bên B phải trả tiền lãi chậm thanh toán cho Bên A với lãi suất bằng [...] /năm<sup>9</sup> (một năm tính là 365 ngày) cho bất kỳ khoản thanh toán nào đến hạn mà chưa được thanh

---

<sup>9</sup> Điền theo chính sách được duyệt.

toán (bao gồm nhưng không giới hạn ở Tiền Thuê, các khoản phạt, các khoản thuế, phí, lệ phí, các khoản Bên A thực hiện việc chi trả thay và Bên B có nghĩa vụ phải hoàn lại cho Bên A, ...), tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày hoàn thành thanh toán trên thực tế.

- b) Nếu Bên B vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng, Bên A có quyền yêu cầu Bên B khắc phục trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên B nhận được yêu cầu hoặc trong một thời hạn ngắn hơn theo yêu cầu của Pháp Luật, Cơ quan nhà nước.

Nếu Bên B không khắc phục vi phạm đó trong thời hạn nêu trên, Bên A có quyền dừng toàn bộ hoặc một phần việc sử dụng Tiện Ích, Cơ Sở Hạ Tầng của Dự Án của Bên B. Trường hợp này, Bên B vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý Bảo Dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng, Phí Dịch Vụ Xử Lý Nước Thải và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho thời gian Tiện Ích, Cơ Sở Hạ Tầng bị tạm dừng sử dụng.

Bên A có quyền tự mình hoặc thông qua bên thứ ba khắc phục các vi phạm của Bên B. Mọi chi phí do Bên B chịu. Bên A có quyền khấu trừ những chi phí này vào các khoản thanh toán mà Bên A có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên B, trường hợp không có khoản thanh toán để khấu trừ hoặc khoản thanh toán không đủ để khấu trừ thì Bên B có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu cho Bên A trong thời gian Bên A yêu cầu. Bên A không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào khi thực hiện quyền ghi nhận tại điểm b này.

- c) Trách nhiệm khác quy định tại Hợp Đồng và Pháp Luật.

- 9.3.** Các trường hợp bất khả kháng: Bên B hoặc Bên A không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong Hợp Đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

- 9.4.** Các Bên thống nhất rằng một Bên chỉ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 9.3 Điều này khi sự kiện bất khả kháng này nằm ngoài khả năng lường trước của Bên đó và Bên đó đã áp dụng mọi biện pháp và khả năng cho phép để ngăn chặn ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng. Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo cho Bên còn lại về sự kiện bất khả kháng, ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng tới việc thực hiện Hợp Đồng của Bên đó và các biện pháp mà Bên đó đã áp dụng để ngăn chặn, khắc phục ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng trong vòng 07 (bảy ngày) kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng.

## **ĐIỀU 10. PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

- 10.1.** Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ thanh toán tiền Thuê Công Trình Xây Dựng như sau:

Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán của một lần/đợt hoặc cộng dồn của các lần/đợt phải thanh toán đến hạn vượt quá [...] (...) <sup>10</sup> ngày thì Bên A có quyền lựa chọn một trong các phương án sau:

---

<sup>10</sup> Điền theo chính sách được duyệt

- a) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo bằng văn bản tới Bên B chậm nhất 05 (năm) ngày trước ngày chấm dứt và không phải chịu bất cứ trách nhiệm nào. Trong trường hợp này, quyền và nghĩa vụ của Các Bên được giải quyết như sau:
- (i). Bên B phải trả cho Bên A một khoản phạt vi phạm tương đương 8% (tám phần trăm) Giá Thuê Công Trình Xây Dựng trong 01 (một) năm được xác định tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng. Ngoài khoản tiền phạt vi phạm này, Bên B vẫn phải trả khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điểm a Khoản 9.2 Điều 9 của Hợp Đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại mà Bên A phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: tiền phí môi giới bán hàng của giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng này; tiền phí môi giới bán hàng của giai đoạn tìm khách thuê mới; ...). Trong vòng [...] (...) <sup>11</sup> kể từ ngày Bên A có văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng gửi Bên B mà Các Bên không thống nhất được số tiền bồi thường thì số tiền bồi thường được ấn định bằng [...] % <sup>12</sup> (... **phần trăm**) Giá Thuê Công Trình Xây Dựng trong 01 (một) năm theo quy định tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.
  - (ii). Bên A được quyền cho khách hàng khác thuê Công Trình Xây Dựng mà không cần có sự đồng ý của Bên B (kể cả trường hợp Bên B khởi kiện ra Tòa án hoặc cơ quan tài phán khác để yêu cầu giải quyết tranh chấp) nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên B biết trước ít nhất [...] (...) <sup>13</sup> ngày. Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B số tiền còn lại của khoản tiền thuê Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng nhưng chưa sử dụng (khoản tiền này không bị tính lãi trong mọi trường hợp) trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc sau khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: (i) Bên A đã ký được hợp đồng thuê Công Trình Xây Dựng với khách hàng khác; (ii) Khách thuê mới đã hoàn thành việc thanh toán hoặc đặt cọc cho Bên A (iii) Bên A đã khấu trừ các khoản tiền phạt, tiền lãi, tiền bồi thường do việc Bên B vi phạm Hợp Đồng này, các khoản phải thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng. Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng nếu sau khi tiến hành việc khấu trừ mà Bên B vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thì Bên B vẫn phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ thanh toán còn thiếu này trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên A có yêu cầu.
- b) Cho phép Bên B tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với điều kiện Bên B phải hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ sau trong khoảng thời gian Bên A yêu cầu, bao gồm:
- (i) Hoàn thành toàn bộ các khoản thanh toán bị chậm và các khoản thanh toán đến hạn (nếu có);
  - (ii) Nộp khoản tiền phạt tương đương 8% (tám phần trăm) Giá Thuê Công Trình Xây Dựng trong 01 (một) năm theo quy định tại thời điểm Bên B hoàn thành toàn bộ các khoản thanh toán bị chậm và các khoản thanh toán đến hạn được quy định tại Tiết (i) Điểm này;

<sup>11</sup> Điền theo chính sách được phê duyệt

<sup>12</sup> Điền theo chính sách được phê duyệt

<sup>13</sup> Điền theo chính sách được phê duyệt

- (iii) Thanh toán khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điểm a Khoản 9.2 Điều 9 của Hợp Đồng;
- (iv) Bồi thường toàn bộ thiệt hại mà Bên A phải chịu (mức bồi thường thấp nhất trong trường hợp này là 10% (mười phần trăm) Giá Thuê Công Trình Xây Dựng trong 01 (một) năm theo quy định tại thời điểm Bên B hoàn thành toàn bộ các khoản thanh toán bị chậm và các khoản thanh toán đến hạn được quy định tại Tiết (i) Điểm này).

Việc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng phải được Bên A đồng ý bằng văn bản trước khi thực hiện. Trường hợp sau khi được Bên A đồng ý bằng văn bản về việc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng mà Bên B vi phạm về tiến độ thanh toán thì Bên A vẫn có quyền áp dụng các quy định tại Khoản 10.1 này.

**10.2.** Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên A chậm trễ bàn giao Công Trình Xây Dựng cho Bên B như sau:

- a) Nếu Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo đúng quy định của Hợp Đồng (bao gồm cả các khoản phạt vi phạm, lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại và các khoản phải thanh toán khác) nhưng quá thời hạn [...] (...) <sup>14</sup> ngày, kể từ ngày Bên A phải bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này mà Bên A vẫn chưa bàn giao Công Trình Xây Dựng cho Bên B thì Bên B có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Công Trình Xây Dựng mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

Nếu Bên B lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên B phải gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên A chậm nhất 05 (năm) ngày trước ngày chấm dứt. Hợp Đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực vào ngày theo thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên B và Bên A phải hoàn trả lại cho Bên B toàn bộ số tiền Bên B đã thanh toán (hoàn trả nguyên giá trị khoản thanh toán này và không tính lãi) và trả cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương ứng với 8% (tám phần trăm) Giá Thuê Công Trình Xây Dựng trong 01 (một) năm (chưa bao gồm VAT) theo quy định tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

Bên B đồng ý rằng, Bên A được quyền khấu trừ và hưởng số tiền phạt, tiền lãi phát sinh do Bên B chậm thanh toán tiền thuê Công Trình Xây Dựng hoặc các khoản phải thanh toán khác của Bên B (nếu có) trước khi trả cho Bên B số tiền nêu trên.

Ngoài số tiền phải trả Bên B nêu trên, Bên A không phải thanh toán cho Bên B thêm bất kỳ tiền nào khác.

- b) Trường hợp Bên B không gửi văn bản thông báo thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng trong vòng [...] (...) <sup>15</sup> ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 10.2(a) Điều này thì Các Bên đồng ý rằng:
  - (i) Bên B đã chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và gia hạn thời gian bàn giao Công Trình Xây Dựng thêm ít nhất 30 ngày liên tục. Hai Bên sẽ ký Phụ lục của Hợp Đồng này để xác định Ngày Bàn Giao mới;

<sup>14</sup> Điền theo chính sách được phê duyệt

<sup>15</sup> Điền theo chính sách được phê duyệt

- (ii) Bên B có trách nhiệm nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng đúng thời hạn nhận bàn giao được Bên A nêu trong Thông Báo Bàn Giao và việc bàn giao Công Trình Xây Dựng được thực hiện theo các quy định về bàn giao Công Trình Xây Dựng nêu tại Hợp Đồng này;
- (iii) Bên A sẽ thanh toán cho Bên B khoản tiền tương ứng với lãi suất là [...]%/ngày<sup>16</sup> (... phần trăm trên một ngày) tương ứng với số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A tại từng thời điểm, tính tới thời điểm Các Bên ký Phụ lục của Hợp Đồng theo quy định tại tiết (i) Điểm b Khoản này và được tính từ ngày liền kề tiếp theo của ngày phát sinh nghĩa vụ bàn giao của Bên A theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng cho đến ngày Bên A thực tế bàn giao Công Trình Xây Dựng cho Bên B.

Quy định nêu tại Điểm b này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Công Trình Xây Dựng tiếp theo (nếu có).

**10.3.** Trường hợp đến hạn bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thông báo của Bên A theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên B (hoặc bên thứ ba được Bên B ủy quyền) không đến nhận bàn giao hoặc đến nhưng không nhận bàn giao thì ngay sau ngày hết hạn bàn giao theo thông báo của Bên A có quyền:

- a) Xem như Bên B đã nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng này và yêu cầu Bên B thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê Công Trình Xây Dựng và mọi khoản tiền đến hạn thanh toán phát sinh. Các Bên thống nhất rằng trường hợp này Bên A có quyền lập Biên Bản Bàn Giao để ghi nhận hiện trạng của Công Trình Xây Dựng tại thời điểm bàn giao, Biên Bản được lập trong trường hợp này không cần chữ ký và đóng dấu của Bên B, Bên A phải ghi rõ lý do không có chữ ký của Bên B trong Biên Bản Bàn Giao; hoặc
- b) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này sau khi gửi văn bản Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng cho Bên B. Trong trường hợp này, Bên A được quyền ký kết hợp đồng hoặc các loại văn bản khác để cho khách hàng khác thuê Công Trình Xây Dựng mà không cần sự đồng ý của Bên B. Sau khi Công Trình Xây Dựng được khách hàng khác thuê (Bên A và khách hàng khác đã hoàn thành việc ký kết Hợp đồng thuê Công Trình Xây Dựng) và đã thực hiện khấu trừ tiền phạt, tiền lãi, tiền bồi thường do việc Bên B vi phạm Hợp Đồng này theo mức được quy định tại Hợp Đồng này, Bên A sẽ trả lại Bên B số tiền còn lại của khoản tiền Bên B đã thanh toán (hoàn nguyên giá trị và không tính lãi). Các Bên thống nhất rằng, trường hợp khoản thanh toán không đủ để khấu trừ thì Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán phần còn thiếu cho Bên A trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên A có yêu cầu.

**10.4.** Các Bên thống nhất, quy định tại Khoản 10.2 Điều này không được áp dụng nếu việc Bên A không bàn giao Công Trình Xây Dựng đúng hạn cho Bên B có nguyên nhân do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định của Bộ Luật Dân Sự, với điều kiện Bên A đã có văn bản thông báo cho Bên B về Sự Kiện Bất Khả Kháng trước đó. Trong trường hợp này, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi thêm một khoảng thời gian bằng thời gian xảy ra Sự

---

<sup>16</sup> Điền theo chính sách được phê duyệt

Kiện Bất Khả Kháng và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên A để Bên A khắc phục các hậu quả do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra.

- 10.5.** Các Bên thống nhất: Trường hợp Bên B chậm thanh toán các khoản tiền phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Phí Quản Lý Bảo Dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng, Phí Dịch Vụ Xử Lý Nước Thải...) thì Bên B cũng phải chịu các chế tài theo quy định tại Điều 9 và Điều 10 của Hợp Đồng này.
- 10.6.** Bên A được quyền chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên A không thể tiếp tục thực hiện được một và/hoặc các cam kết, nghĩa vụ tại Hợp Đồng trong thời gian quá [...] (...) <sup>17</sup> **tháng** kể từ ngày đến hạn.

Trong trường hợp này, Bên A sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên B và Hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ [...] (...) <sup>18</sup> kể từ ngày của Thông báo của Bên A (kể cả trường hợp Bên B chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng) và Bên A sẽ thanh toán cho Bên B:

- a) Các khoản tiền đã được Bên B thanh toán cho Bên A (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên B đã hoặc phải thanh toán cho Bên A theo quy định của Hợp Đồng) và một khoản lãi tương ứng <sup>19</sup>[...]%/năm tính từ ngày thanh toán thực tế của từng đợt đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên A; và
- b) Khoản tiền phạt vi phạm bằng [...] % <sup>20</sup> (... **phần trăm**) Giá Thuê Công Trình Xây Dựng trong 01 (một) năm theo quy định tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (chưa bao gồm Thuế VAT).

## **ĐIỀU 11. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

### **11.1.** Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên B chậm thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này;
- c) Bên A chậm bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này;
- d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn <sup>21</sup>[...] (...) **ngày**, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng; Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo cho Bên còn lại về việc chấm dứt Hợp Đồng chậm nhất 07 (bảy) ngày trước ngày chấm dứt Hợp Đồng và Bên đó phải gửi kèm các chứng cứ chứng minh Sự Kiện Bất Khả Kháng cản trở việc Bên đó thực hiện các nghĩa vụ

<sup>17</sup> Điền theo chính sách được phê duyệt

<sup>18</sup> Điền theo chính sách được phê duyệt

<sup>19</sup> Điền theo chính sách được phê duyệt

<sup>20</sup> Điền theo chính sách được phê duyệt

<sup>21</sup> Điền theo chính sách được phê duyệt

quy định tại Hợp Đồng và những nỗ lực mà Bên đó đã thực hiện để hạn chế ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng;

- e) Các Bên Đơn Phương Chấm Dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này;
- f) Theo các quyết định/bản án có hiệu lực thi hành của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc của Tòa án Nhân dân;
- g) Các Bên đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình với Bên kia theo quy định của Hợp Đồng này.

#### **11.2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:**

- a) Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điểm a, g Khoản 11.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo văn bản thỏa thuận ký giữa Hai Bên;
- b) Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điểm b, c, e Khoản 11.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 10 của Hợp Đồng này;
- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d Khoản 11.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện như sau: Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B số tiền còn lại của khoản tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi đối với số tiền Bên B đã thanh toán sau khi đã trừ đi các khoản phạt chậm thanh toán và các khoản tiền khác Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên A theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Pháp luật tại thời điểm Hợp Đồng bị chấm dứt.
- d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm f Khoản 11.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo nội dung của quyết định, bản án do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc Tòa án ban hành.

#### **11.3. Các Bên thống nhất: Khi Hợp Đồng này bị chấm dứt, Hai Bên phải lập văn bản (dưới hình thức Biên bản/thỏa thuận thanh lý/chấm dứt hợp đồng) để giải quyết việc chấm dứt Hợp Đồng.**

Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên B chưa ký Biên bản/thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên A để đóng dấu hết hiệu lực), Bên B cam kết không sử dụng Hợp Đồng (gồm phụ lục và các tài liệu kèm theo) cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyên nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba đã thực hiện phù hợp với quy định pháp luật và Hợp Đồng này) sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên A, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực và Bên A được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan.

Bên B có nghĩa vụ/trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

### **ĐIỀU 12. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 12.1.** Khi có tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, Các Bên trước hết sẽ giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải. Thời gian để Các Bên giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải không vượt quá [...] (...) <sup>22</sup> Ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp hoặc ngày một Bên nhận được yêu cầu giải quyết tranh chấp của Bên còn lại.
- 12.2.** Hết thời hạn nêu tại Khoản 12.1 Điều này, nếu tranh chấp vẫn chưa được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật. Mọi chi phí cho Tòa án sẽ do bên thua kiện chịu.
- 12.3.** Việc Hai Bên giải quyết một hoặc một số nội dung tranh chấp của Hợp Đồng này không làm ảnh hưởng và không giải phóng nghĩa vụ đối với mỗi Bên trong việc thực hiện các nội dung của Hợp Đồng mà Hai Bên không có tranh chấp.

### **ĐIỀU 13. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 13.1.** Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 13.2.** Hợp Đồng này có 13 Điều, với [...] <sup>23</sup> trang, được lập thành 04 bản ([...] bản bằng Tiếng Việt và [...] bản bằng Tiếng [...] và có giá trị như nhau). Bên A giữ [...] [(...)] bản (gồm [...] bản Tiếng Việt và [...] bản Tiếng [...]), Bên B giữ [...] [(...)] bản (gồm [...] bản Tiếng Việt và [...] bản Tiếng [...]) để lưu trữ và thực hiện. Trường hợp có sự khác biệt giữa bản Tiếng Việt và Tiếng [...] thì ưu tiên áp dụng bản Tiếng Việt. <sup>24</sup>
- 13.3.** Hợp đồng này được điều chỉnh bởi pháp luật của Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
- 13.4.** Kèm theo Hợp Đồng này gồm các Phụ lục:
- Phụ lục số 01: Thông tin về Công Trình Xây Dựng.
  - Phụ lục số 02: Quy định giá thuê và tiến độ thanh toán.
  - Phụ lục số 03: Dịch vụ và Tiện ích.
  - Phụ lục số 04: Các biểu mẫu.
  - Phụ lục số 05: Các tài liệu đính kèm hợp đồng. <sup>25</sup>
  - Phụ lục số 06: Quy định về quản lý xây dựng tại [...] <sup>26</sup>
  - Phụ lục số 07: Quy chế môi trường của [...] <sup>27</sup>

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 Hai Bên.

---

<sup>22</sup> Điền theo chính sách được phê duyệt

<sup>23</sup> Cập nhật trong quá trình hoàn thiện Hợp đồng.

<sup>24</sup> Trường hợp chỉ lập bằng Tiếng Việt thì chủ động cập nhật lại như sau: **“Hợp Đồng này có [...] Điều, với [...] trang, được lập bằng Tiếng Việt. Bên A giữ [...] [(...)] bản, Bên B giữ [...] [(...)] bản để lưu trữ và thực hiện.”**

<sup>25</sup> Chỉ đề Phụ lục này nêu kèm theo Hợp đồng có đính kèm các tài liệu (ví dụ: các hồ sơ pháp lý bàn giao cho KH, nếu có). Bỏ nếu không đính kèm các tài liệu.

<sup>26</sup> Điền tên dự án theo quyết định của CQNN.

<sup>27</sup> Điền tên dự án theo quyết định của CQNN.

- 13.5.** Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên. Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng là một phần không tách rời của Hợp Đồng này.

**BÊN B**

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và  
đóng dấu)*

**BÊN A**

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người  
ký và đóng dấu)*