

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

—oOo—

**HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG**

**Số: ..../HĐNT**

– Căn cứ vào Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015, có hiệu lực từ ngày 1/1/2017.

– Căn cứ vào Luật thương mại của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam được Quốc Hội thông qua ngày 14/6/2005, có hiệu lực từ ngày 01/01/2006;

– Căn cứ khả năng và nhu cầu của hai bên.

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ....., tại trụ sở Công ty ....., chúng tôi gồm có:

**BÊN A (BÊN CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG):**

.....

Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số ..... do Sở Kế hoạch và Đầu tư ..... cấp ngày .../.../.....

Địa chỉ :

.....  
.....

Điện thoại: .....

Fax: .....

Mã số thuế: .....

Tài khoản VND: ..... Tại Sở Giao Dịch NH .....

Tài khoản USD: ..... Tại Sở Giao Dịch NH .....

Đại diện: Ông/Bà .....

Chức vụ: Giám đốc

Là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà xưởng tại địa chỉ:

.....

*(Sau đây được gọi tắt là “BÊN A”)*

**BÊN THUÊ:** .....

**Đại diện :** Ông/Bà .....  
đốc

**Chức vụ :** Chủ tịch kiêm Tổng Giám

Địa chỉ:

.....  
.....

Địa chỉ: (*Sau đây được gọi tắt là “BÊN B”*)

## **XÉT RÀNG:**

- Bên A là chủ sở hữu hợp pháp đối với diện tích nhà xưởng, văn phòng cho thuê nêu tại Hợp đồng này. Bên A có đầy đủ thẩm quyền, các giấy phép và chấp thuận cần thiết để cho thuê nhà xưởng.
- Bên B là nhà đầu tư nước ngoài, có nhu cầu thuê nhà xưởng, văn phòng của bên A để thực hiện dự án đầu tư và thành lập công ty tại Việt Nam.

Sau khi bàn bạc thỏa thuận, hai bên cùng thống nhất ký kết Hợp đồng nguyên tắc cho thuê nhà xưởng này (**“Hợp đồng”**) với các điều khoản và điều kiện như sau:

## **Điều 1: TÀI SẢN THUÊ & MỤC ĐÍCH THUÊ:**

**1.1 Tài sản thuê:** Bên A đồng ý cho thuê và Bên B đồng ý thuê nhà xưởng thuộc chủ quyền của Bên A với tổng diện tích là:

- Nhà xưởng: ..... m<sup>2</sup>
- Văn phòng (ngoài Nhà xưởng): .....m<sup>2</sup>.
- Nhà xe: .....m<sup>2</sup>.
- Nhà vệ sinh: Đã có theo hiện trạng.

**1.2 Sử dụng đường giao thông nội bộ chung:**

– Bên B được sử dụng đường giao thông nội bộ trong toàn khu vực sở hữu của bên A, sử dụng chung với bên A và các bên thuê.

– Bên B không sử dụng đường, khoảng trống bên ngoài ngoài diện tích quy định tại điều 1.1 cho mục đích để hàng hoá, vật tư, nguyên liệu.... Nhưng bên B có thể sử dụng khu vực này để đỗ xe, bốc dỡ hàng hoá mà không ảnh hưởng đến giao thông chung và hàng hoá, vật tư sau khi bốc dỡ không được để qua đêm.

**1.2. Mục đích thuê:** làm địa điểm thực hiện Dự án, làm địa chỉ trụ sở chính, xưởng sản xuất máy in và địa điểm tiến hành các hoạt động kinh doanh được phép khác của công ty con sẽ

thành lập ở Việt Nam bởi Bên B (hoặc bất kỳ công ty nào tại Hàn Quốc thuộc quyền sở hữu hoặc được góp vốn bởi Bên B) theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Việt Nam cấp phép.

## **Điều 2: THỜI HẠN HỢP ĐỒNG:**

- Thời hạn hợp đồng là: 05 (năm) năm kể từ ngày tính tiền thuê nhà xưởng, văn phòng.
- Thời gian bàn giao nhà xưởng: Sau 15 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này và bên A nhận được tiền đặt cọc thuê xưởng, văn phòng lần 1 tương đương với 03 tháng tiền thuê. Tiền đặt cọc lần 2 tương đương 03 tháng tiền thuê sẽ được trả trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này.
- Thời gian tính tiền thuê nhà xưởng: Thời gian tính tiền thuê xưởng và văn phòng được tính sau ..... ngày kể từ ngày bàn giao.
- Sau khi hết hạn hợp đồng 05 năm, tùy theo tình hình thực tế hai bên có thể gia hạn. Việc gia hạn Hợp đồng phải được hai bên đàm phán, thỏa thuận trước khi Hợp đồng hết hạn ít nhất **03 tháng**. Bên B sẽ được ưu tiên thuê tiếp trong trường hợp bên A có nhu cầu cho thuê và bên B có nhu cầu thuê tiếp. Giá thuê sẽ điều chỉnh theo giá thị trường tại thời điểm đàm phán và được thống nhất giữa hai bên.

## **Điều 3: TIỀN THUÊ VÀ CÁC LOẠI PHÍ:**

### **3.1. Tiền thuê**

(1) Đơn giá thuê nhà xưởng: ..... **vnd/m<sup>2</sup>/tháng** Theo đó, Tiền thuê nhà xưởng là: đơn giá x .....m<sup>2</sup> = ..... vnd/tháng

(2) Đơn giá thuê văn phòng ngoài nhà xưởng: .....**vnd/tháng**

(3) Đơn giá thuê nhà để xe, nhà vệ sinh, phí bảo vệ, vệ sinh: .....**vnd/tháng**

Tiền thuê Nhà xưởng và Tiền thuê Văn phòng được gọi gộp chung là Tiền thuê. Đơn giá trên chưa bao gồm VAT.

### **3.2. Các loại phí**

Phí sử dụng hạ tầng trong KCN, phí xử lý nước thải, bảo vệ, vệ sinh (nếu có) của Bên B. Các chi phí liên quan tới điện, nước, điện thoại, internet... và những phí dịch vụ khác thì Bên B có nghĩa vụ thanh toán trực tiếp với nhà cung cấp.

**3.3.** Từ năm thứ 03 trở đi, Tiền thuê sẽ điều chỉnh tăng hoặc giảm hàng năm theo mức bình quân của chỉ số giá tiêu dùng (CPI) do Tổng cục thống kê Việt Nam ban hành và chỉ số lạm phát do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố hàng năm, nhưng không được vượt quá 10%.

## **Điều 4: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**4.1. Hình thức thanh toán:** Chuyển khoản hoặc tiền mặt.

**4.2. Đặt cọc:** Bên B sẽ đặt cọc cho Bên A khoản tiền tương đương 6 tháng Tiền Thuê cụ thể như sau :

| STT                                                        | NỘI DUNG                           | ĐƠN GIÁ         | SỐ THÁNG | THÀNH TIỀN |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|----------|------------|
| 1                                                          | Tiền thuê nhà xưởng:               | ..... VNĐ/tháng | 6        | ..... VNĐ  |
| 2                                                          | Tiền thuê tầng 3 tòa nhà văn phòng | ..... VNĐ/tháng | 6        | ..... VNĐ  |
| <b>Tổng giá trị tiền đặt cọc (không bao gồm thuế GTGT)</b> |                                    |                 |          | ..... VNĐ  |

( **Bằng chữ:**

.....  
...)

Tiền đặt cọc được chuyển thành hai đợt :

Đợt 1 : Ngay khi hai bên ký hợp đồng bên A chuyển cho bên B số tiền là 357.197.760 VNĐ.

Đợt 2 : Thanh toán cùng với đợt thanh toán của kỳ thuê thứ 3 (tức trước ngày 21/6/2019)

Tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả khi hết hạn Hợp đồng và sau khi đã trừ đi các khoản phải bồi thường (nếu có) của Bên B.

Khoản tiền đặt cọc này có thể được chuyển thành khoản đặt cọc theo hợp đồng thuê nhà xưởng chính thức được ký giữa Bên A và công ty con sẽ được thành lập ở Việt Nam bởi Bên B (hoặc bởi bất kỳ công ty nào tại Hàn Quốc thuộc quyền sở hữu hoặc được góp vốn bởi Bên B) ("**Hợp đồng thuê nhà xưởng chính thức**").

Khoản tiền đặt cọc này không được coi như Tiền thuê, không tính lãi. Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B số tiền này trong vòng 10 ngày sau khi thời hạn thuê chấm dứt với điều kiện nhà xưởng và kiến trúc nhà xưởng khi bàn giao lại vẫn giữ nguyên trạng (ngoại trừ hao mòn tự nhiên và những trường hợp các hạ tầng và tài sản sẽ được bàn giao mà không cần tháo dỡ, khôi phục lại nguyên trạng như đã thống nhất bởi hai Bên theo Hợp đồng này) căn cứ vào biên bản bàn giao nhà xưởng giữa hai bên.

– Trong thời hạn của Hợp đồng này: nếu Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn mà không phải do lỗi của Bên B, Bên A phải báo trước **03 tháng** cho Bên B và Bên A phải trả lại Tiền đặt cọc và số tiền thuê còn lại của thời gian thuê mà Bên B chưa sử dụng hết cho Bên B. Đồng thời Bên A phải bồi thường cho bên B một khoản tiền tương đương với 06 tháng Tiền thuê.

– Trong thời hạn của Hợp đồng này: nếu Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn mà không phải do lỗi của Bên A, Bên B phải báo trước **03 tháng** cho Bên A. Đồng thời Bên B phải bồi thường cho bên A một khoản tiền tương đương với 06 tháng Tiền thuê thì mới được vận

chuyển tài sản ra khỏi khu vực thuê. Số tiền thuê còn lại của thời gian thuê mà bên B chưa sử dụng hết và tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả lại cho bên B.

#### 4.3. Kỳ thanh toán

– Phương thức thanh toán: Thanh toán 03 tháng 1 lần trước các ngày 21 của các tháng 3, 6, 9 và 12. Bên A có nghĩa vụ gửi đề nghị thanh toán và hóa đơn thuế GTGT cho mỗi đợt thanh toán. Cụ thể :

| STT                                 | NỘI DUNG                           | ĐƠN GIÁ        | SỐ THÁNG | THÀNH TIỀN |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------|------------|
| 1                                   | Tiền thuê nhà xưởng :              | .....vnd/tháng | 3        | .....      |
| 2                                   | Tiền thuê tầng 3 tòa nhà văn phòng | .....vnd/tháng | 3        | .....      |
| 3                                   | Chi phí phát sinh thêm             | .....vnd/tháng | 3        | .....      |
| <b>Tổng giá trị tiền thuê</b>       |                                    |                |          | .....      |
| <b>Thuế GTGT</b>                    |                                    |                |          | .....      |
| <b>Tổng giá trị tiền thanh toán</b> |                                    |                |          | .....      |

( *Bằng chữ:*

.....  
.....)

– Kỳ thanh toán đầu tiên: được tính từ ngày 21/12/2018 đến ngày 20/3/2019, bên B có trách nhiệm thanh toán trước ngày 21/12/2018

– Kỳ thanh toán tiếp theo: Thanh toán vào trước các ngày 21 của các tháng 3, 6, 9 và 12.

-

### **ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A**

#### **5.1. Nghĩa vụ:**

– Bên A cam kết quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà xưởng của mình là hợp pháp và tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên B sử dụng nhà xưởng thuê một cách hiệu quả.

– Bên A cam kết được quyền cho Bên B thuê tài sản thuê được quy định tại Khoản 1.1 Điều 1 và phù hợp với nội dung quy định tại Hợp đồng này.

– Bên A đảm bảo giá trị sử dụng của tài sản thuê theo quy định của pháp luật.

– Bên A cung cấp đủ nguồn điện .....KVA. Đường dây điện và tủ phân phối điện sẽ được chuyển giao sang cho Bên A khi kết thúc Thời hạn thuê mà không cần phải tháo dỡ.

– Chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất hàng năm với cơ quan chức năng của nhà nước.

– Xây dựng hệ thống cấp nước cho hoạt động PCCC bên ngoài nhà xưởng sản xuất mà bên B thuê.

– Bên A phải mua bảo hiểm cho phần diện tích nhà xưởng bên A sử dụng nếu tiếp giáp với bên B. Ngoại trừ trong trường hợp bất khả kháng, nếu việc xảy ra hỏa hoạn, cháy nổ là do lỗi cố ý hoặc lỗi vi phạm các quy định về phòng cháy chữa cháy của Bên A, gây thiệt hại đến tài sản, công trình, nhà xưởng và tài sản khác của Bên B, Bên A có trách nhiệm bồi thường toàn bộ giá trị thiệt hại theo quy định của pháp luật;

– Bên A có trách nhiệm ký Hợp đồng thuê nhà xưởng chính thức với công ty con được thành lập tại Việt Nam (“Công ty mới”) của Bên B (hoặc của bất kỳ công ty nào tại Hàn Quốc thuộc quyền sở hữu hoặc được góp vốn bởi Bên B). Công ty mới được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này.

– Khi hợp đồng kết thúc, Bên A có trách nhiệm hoàn lại cho Bên B số tiền Bên B đã đặt cọc tương đương với 06 tháng Tiền thuê tại Điều 4.2 của Hợp đồng này với điều kiện tài sản thuê còn nguyên trạng như khi bàn giao cho Bên B (trừ những hao mòn tự nhiên và những trường hợp các hạ tầng và tài sản sẽ được bàn giao mà không cần tháo dỡ, khôi phục lại nguyên trạng như đã thống nhất bởi hai Bên theo Hợp đồng này) và Bên B đã thực hiện đầy đủ các thỏa thuận thanh toán với Bên A, phí sử dụng hạ tầng trong KCN, phí xử lý nước thải, và các nhà cung cấp dịch vụ mà Bên B sử dụng như Internet, điện, nước, điện thoại, vv...

## **5.2. Quyền lợi:**

– Yêu cầu Bên B thanh toán tiền thuê tài sản theo đúng Điều 3 tại Hợp đồng này. Trường hợp Bên B thanh toán tiền thuê tài sản không đúng theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng quá 90 ngày kể từ ngày đến hạn mà không có lý do được Bên A chấp nhận, thì Bên A có quyền chấm dứt Hợp đồng, thu hồi nhà xưởng và giữ lại toàn bộ tiền đặt cọc của Bên B.

– Có quyền chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn mà không phải trả lại tiền đặt cọc **đã nêu tại điều 4.2** cho Bên B nếu Bên B sử dụng tài sản thuê trái pháp luật hoặc không đúng với mục đích thuê đã nêu tại Điều 1.2 của Hợp đồng này.

– Khi Hợp đồng hết hạn hoặc chấm dứt trước thời hạn, Bên A được nhận lại nguyên trạng tài sản thuê như khi bàn giao cho Bên B (trừ những hao mòn tự nhiên và những trường hợp các hạ tầng và tài sản sẽ được bàn giao mà không cần tháo dỡ, khôi phục lại nguyên trạng như đã thống nhất bởi hai Bên theo Hợp đồng này). Trường hợp Bên B đã xây dựng cải tạo tài sản thuê (Bên B phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A), Bên A không phải thanh toán giá trị xây dựng cải tạo đó khi nhận lại tài sản. Trong trường hợp bên B xây dựng cải tạo không phù hợp với các nội dung mà hai Bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng này thì bên B phải tháo dỡ, xử lý trả lại nguyên hiện trạng ban đầu cho bên B.

– Có quyền yêu cầu Bên B bồi thường toàn bộ thiệt hại trong trường hợp Bên B có lỗi gây ra trong quá trình sử dụng tài sản thuê hoặc Bên B vi phạm pháp luật, vi phạm Hợp đồng này gây ra.

– Được quyền vào khu vực thuê để thực hiện nghĩa vụ của bên A, tuy nhiên với điều kiện là Bên A phải gửi thông báo bằng văn bản trước cho Bên B ít nhất 05 ngày. Ngoài ra, các bên liên quan có thể phải ký một thỏa thuận không tiết lộ thông tin để đảm bảo rằng các thông tin riêng tư và thông tin kỹ thuật của Bên B sẽ được bảo mật và không bị tiết lộ cho bên thứ ba mà không được sự cho phép của Bên B.

## **ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B:**

### **6.1. Nghĩa vụ:**

– Bên B cam kết sử dụng tài sản thuê đúng mục đích thuê đã nêu tại Điều 1.2 của Hợp đồng này.

– Cung cấp cho bên A bản vẽ bố cục ban đầu của công tác thi công, sửa chữa, lắp đặt giàn cầu trên không (tối đa không quá 10 tấn) ... phía bên trong Nhà xưởng

– Khi cần sửa chữa, cải tạo lại tài sản thuê theo nhu cầu sử dụng riêng, Bên B phải cung cấp bản vẽ phương án bố cục, thông báo cho Bên A và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A thì mới được tiến hành. Bên A không được từ chối yêu cầu sửa chữa (nếu không ảnh hưởng, thay đổi đến kết cấu nhà xưởng và các bên thuê khác) của Bên B nếu các bản vẽ phương án bố cục đó là đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật Việt Nam.

– Bên B cam kết thanh toán cho Bên A tiền thuê tài sản đầy đủ và đúng thời hạn như nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này.

– Bên B cam kết hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng như đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, đăng ký kinh doanh và tuân thủ các quy định của pháp luật Việt Nam trong suốt quá trình hoạt động tại khu vực thuê. Tự chịu trách nhiệm về mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.

– Bên B được sử dụng điện nhưng không vượt quá công suất ..... KVA. Nếu xảy ra sự cố cháy nổ trạm biến áp do lỗi của Bên B, Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

– Bên B cam kết ký hợp đồng mua điện với Chi nhánh điện lực và ký hợp đồng mua nước và xử lý nước thải với cơ quan quản lý.

– Bên B phải xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng hoặc kết hợp với Bên A và các bên thuê khác trong trường hợp cùng nhau xây dựng hệ thống nước thải chung và kết nối hệ thống này với hệ thống xử lý nước thải của KCN (nếu bên B có nước thải trong quá trình sản xuất, sinh hoạt).

– Bên B không được tự ý cho thuê lại, sang nhượng hoặc chuyển đổi cho cá nhân, tổ chức khác một phần hay toàn bộ diện tích tài sản đã thuê mà không có sự đồng ý của bên A.

– Bên B đảm bảo thực hiện đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ, an toàn lao động, trật tự an ninh và vệ sinh môi trường trong và xung quanh khu vực thuê. Nếu để xảy ra hỏa hoạn, sự cố về an toàn lao động, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường Bên B phải tự chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

- Bên B chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu Bên B gây ra thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào trong quá trình sử dụng tài sản thuê.
- Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam nếu Bên B gây ô nhiễm môi trường trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh tại khu vực thuê.
- Lỗi do vận hành để cháy máy, hư hỏng (thiếu dầu, quá tải do chập điện....) bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm.
- Nếu hỏng hóc phá hủy do thiên nhiên: bão lũ, sấm sét, hỏa hoạn.... Thì trách nhiệm sửa chữa, mua sắm phụ tùng mới để biến áp trở lại hoạt động bình thường, chi phí này sẽ chia đều cho các bên bao gồm cả bên thuê.
- Nếu biến áp hỏng hóc mà không xác định được lỗi do bên nào gây ra thì sẽ mời cơ quan điện đứng ra làm trọng tài cho các bên bao gồm cả bên thuê.
- Bên B có trách nhiệm làm việc trực tiếp với cơ quan cảnh sát PCCC để có nội dung, phương án PCCC. Bên B tự trang bị phương tiện, công cụ cứu hỏa bên trong khu vực nhà xưởng thuê. Nếu để xảy ra hỏa hoạn, Bên B phải bồi thường thiệt hại cho Bên A và bên thứ ba (nếu có).
- Bên B tự chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản, vật tư hàng hóa của mình.
- Bên B phải mua bảo hiểm nhà xưởng thuê trước khi đi vào sản xuất với bên thụ hưởng bổ sung là bên A (nếu công ty bảo hiểm đồng ý với yêu cầu như vậy). Ngoại trừ trong trường hợp bất khả kháng, nếu việc xảy ra hỏa hoạn, cháy nổ là do lỗi cố ý hoặc lỗi vi phạm các quy định về phòng cháy chữa cháy của Bên B, gây thiệt hại đến tài sản, công trình, nhà xưởng và tài sản khác của Bên A, Bên B có trách nhiệm bồi thường toàn bộ giá trị thiệt hại theo quy định của pháp luật;
- Bên B chỉ được phép sử dụng những phần diện tích đã liệt kê trong điều 1 của Hợp đồng này. Nếu Bên B có nhu cầu sử dụng những phần diện tích không ghi trong hợp đồng thì Bên B phải thông báo cho Bên A biết, hai bên sẽ thảo luận và lập phụ lục hợp đồng.

## 6.2. Quyền lợi:

- Có quyền sử dụng mặt bằng nhà xưởng, văn phòng đã thuê của Bên A cho mục đích sử dụng như trong cam kết giữa 02 bên được **quy định tại điều 1.2.**
- Sau khi nhận bàn giao nhà xưởng và văn phòng từ Bên A, Bên B được thực hiện các công việc sản xuất để lắp đặt máy, tuy nhiên Bên B phải lắng sàn bê tông mịn khi hợp đồng thuê hết hạn.
- Nếu có nhu cầu, Bên B được thi công sơn các khu vực văn phòng / sàn / bên ngoài của nhà máy; được lắp đặt cầu giàn với tải trọng không quá 10 tấn (với điều kiện cầu giàn này không đấu, nối hoặc có bất kỳ tác động nào liên quan nào đến khung kết cấu nhà xưởng của bên A trong bất cứ trường hợp nào) ; được lắp đặt máy điều hòa và hệ thống quạt gió bên ngoài . Trong trường hợp yêu cầu phải có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền liên quan tới việc lắp đặt này, Bên A sẽ hợp tác mà không có bất kỳ sự chậm trễ nào. Tất cả các hạng mục thi công và hạ tầng nêu

trên, ngoại trừ cầu trên không, máy điều hòa/hệ thống quạt gió (sẽ được tháo dỡ/mang đi bởi Bên B), sẽ được chuyển giao nguyên trạng cho Bên A mà không cần khôi phục lại tình trạng ban đầu khi hết hạn Hợp đồng.

– Ngoại trừ một số trường hợp được liệt kê nêu trên, Bên B có quyền nhận lại và tháo dỡ trang thiết bị, tài sản Bên B mua và lắp đặt trong xưởng thuê khi bàn giao lại xưởng thuê cho Bên A và việc tháo dỡ này Bên B cam kết không làm ảnh hưởng tới giá trị và công năng của nhà xưởng thuê.

– Biển tên công ty con của Bên B được thành lập ở Việt Nam có thể được lắp đặt ở phía trước nhà máy và lối vào phía trước (với kích thước tương đương không quá 2/3 biển hiệu Công ty Tân Vượng sẵn có) và sẽ được gỡ bỏ khi hết hạn Hợp đồng.

– Được nhận lại số tiền đặt cọc như nêu tại Điều 4.2 khi Hợp đồng hết hạn với điều kiện tài sản thuê còn nguyên trạng như khi bàn giao cho Bên B (trừ những hao mòn tự nhiên) và Bên B đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với Bên A, phí sử dụng hạ tầng trong KCN, phí xử lý nước thải với các cơ quan chức năng và các nhà cung cấp dịch vụ mà Bên B sử dụng như Internet, điện, nước, điện thoại, vv...

## **Điều 7. KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ XƯỞNG CHÍNH THỨC**

Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Công ty Mới của Bên B được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Công ty mới sẽ ký Hợp đồng thuê nhà xưởng chính thức với Bên A. Công ty mới của Bên B sẽ kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp đồng này.

-

## **ĐIỀU 8. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

### **8.1 Hợp đồng này hết hiệu lực trong các trường hợp sau:**

1. Hết hạn thuê nhà xưởng theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này.
2. Một trong các Bên bị giải thể, phá sản, bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và/hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
3. Bên A và Công ty mới của Bên B ký Hợp đồng cho thuê nhà xưởng chính thức.

Trong trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo Điều 8.1 (b) trong vòng 10 ngày kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt, Bên A có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho Bên B khoản tiền đặt cọc, tiền thuê đã thanh toán trước cho khoảng thời gian còn lại chưa sử dụng.

### **8.2 Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng trước thời hạn bởi Bên A:**

- Bên A được đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong các trường hợp sau:

1. Bên B vi phạm các quy định về thanh toán nêu tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng và không thanh toán đầy đủ cho Bên A trong vòng 20 ngày kể từ ngày bên B có nghĩa vụ thanh toán mà không có lý do được bên A chấp nhận ;
2. Bên B có những hành động khi chưa được sự chấp thuận của Bên A mà làm ảnh hưởng đến an toàn và kết cấu của nhà xưởng dẫn tới các nguy cơ về an toàn, an ninh trật tự, cháy nổ và vệ sinh môi trường;
3. Bên B vi phạm nghiêm trọng các quy định về sử dụng diện tích thuê trái mục đích đã thỏa thuận, trái với quy định của pháp luật Việt Nam và đã được Bên A thông báo chấm dứt hành vi vi phạm tới lần thứ 2 nhưng Bên B vẫn vi phạm.
  - o Khi đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo khoản 8.2.1 này thì Bên A không bị phạt và không có nghĩa vụ phải bồi thường bất kỳ khoản tiền nào cho Bên B. Bên B không được hoàn lại tiền đặt cọc đã thanh toán cho bên A.
  - o Nếu Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trái nội dung quy định tại Khoản 8.2.1 này và/hoặc các nội dung thỏa thuận khác được quy định tại Hợp đồng này thì Bên A phải trả lại cho Bên B Tiền đặt cọc, Tiền thuê đã trả trước cho thời gian chưa sử dụng đồng thời phải đền bù cho bên B số tiền tương đương 03 tháng Tiền thuê.

• **Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng trước thời hạn bởi Bên B:**

8.3.1. . Bên B được đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong các trường hợp sau:

Nhà xưởng bị hư hỏng hoặc trong tình trạng xuống cấp gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản, ảnh hưởng nghiêm trọng đến mục đích sử dụng của Bên B mà lý do không phải do hoạt động sản xuất của bên B gây ra. Bên A không có biện pháp khắc phục, sửa chữa kịp thời sau khi Bên B đã gửi thông báo tới lần thứ 2 yêu cầu khắc phục.

8.3.2. Khi đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo khoản 8.3.1 này thì Bên B không bị phạt và không có nghĩa vụ phải bồi thường bất kỳ khoản tiền nào cho Bên A. Bên A phải trả lại cho Bên B Tiền đặt cọc, Tiền thuê đã trả trước cho thời gian chưa sử dụng đồng thời phải đền bù cho bên B số tiền tương đương 03 tháng Tiền thuê.

8.3.3. Nếu Bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trái nội dung quy định tại Khoản 8.3.1 này và/hoặc các nội dung thỏa thuận khác được quy định tại Hợp đồng này thì Bên B không được nhận lại số tiền thuê đã trả trước cho thời gian chưa sử dụng, không được nhận lại tiền đặt cọc tương đương 03 tháng tiền thuê và chi phí cải tạo, sửa chữa sau khi đã khấu hao tài sản theo quy định (nếu có).

**8.4. Chấm dứt Hợp đồng do sự kiện Bất khả kháng:**

8.4.1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra mang tính khách quan không thể tránh được và nằm ngoài tầm kiểm soát của các bên như thiên tai, động đất, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố, sự thay đổi thể chế, chính sách và quy hoạch của nhà nước, một trong các bên bị phá sản hoặc thu hồi giấy phép hoạt động vv...

Khi hợp đồng bị chấm dứt theo điều khoản này, hai bên sẽ được miễn trừ những trách nhiệm quy định tại hợp đồng này tính từ thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng. Tuy nhiên, hai bên vẫn phải hoàn thành hết những nghĩa vụ quy định tại hợp đồng này mà chưa được thực hiện đến thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng, đồng thời bồi thường những thiệt hại xảy ra cho bên bị vi phạm nếu việc chấm dứt hợp đồng này do lỗi của một bên gây ra.

8.4.2. Việc một trong hai bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, bên muốn chấm dứt phải thông báo cho phía bên kia trước 03 tháng bằng văn bản với lý do được cả hai bên chấp nhận. Nghĩa vụ thông báo việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn không được coi là căn cứ miễn trừ trách nhiệm phạt và bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng nhưng là điều kiện để các bên đàm phán về hạn mức phạt và bồi thường.

## **ĐIỀU 9: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu phát sinh tranh chấp, hai bên sẽ cùng nhau thương lượng trên tinh thần hợp tác và tôn trọng những quyền lợi chính đáng của nhau.
- Trong trường hợp không thương lượng được, hai bên sẽ đưa vụ việc ra tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo pháp luật Việt Nam. Quyết định của tòa án là quyết định cuối cùng, hai bên phải tuân theo. Mọi chi phí sẽ do bên có thua kiện chi trả.

-

## **ĐIỀU 10: CAM KẾT CHUNG**

- Bên A và Bên B cam kết tuân theo những nội dung và điều khoản trong hợp đồng này. Không một bên nào được tự ý thay đổi, điều chỉnh các điều khoản trong hợp đồng. Nếu cần thiết phải sửa đổi, hai bên có thể thoả thuận và chính thức ký phụ lục hợp đồng mới có hiệu lực.
- Hợp đồng này được lập thành 04 bản bằng tiếng Việt và 04 bản bằng tiếng Anh có cùng nội dung và giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 02 bản tiếng Việt và 02 bản tiếng Anh. Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa hai bản thì bản tiếng Việt sẽ ưu tiên áp dụng.
- Mọi nội dung, điều khoản trong Hợp đồng này đã được hai bên hiểu rõ trước khi ký.
- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**

**ĐẠI DIỆN BÊN B**