



KHU CÔNG NGHIỆP PRODEZI

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: /202... /HĐTLD-PRODEZI

GIỮA

**CÔNG TY CỔ PHẦN PRODEZI LONG AN
("Bên Cho Thuê")**

và

**[TÊN BÊN THUÊ]
("Bên Thuê")**

Năm 20....

MỤC LỤC¹

ĐIỀU 1.	THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHO THUÊ LẠI (“KHU ĐẤT THUÊ”).....	4
ĐIỀU 2.	GIÁ THUÊ ĐẤT	5
ĐIỀU 3.	PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN	6
ĐIỀU 4.	MỤC ĐÍCH THUÊ ĐẤT	7
ĐIỀU 5.	THỜI HẠN THUÊ ĐẤT, THỜI ĐIỂM BÀN GIAO	7
ĐIỀU 6.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ	10
ĐIỀU 7.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ.....	13
ĐIỀU 8.	TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG	15
ĐIỀU 9.	CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	18
ĐIỀU 10.	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	19
ĐIỀU 11.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	23
ĐIỀU 12.	THÔNG BÁO	24
ĐIỀU 13.	CÁC THỎA THUẬN KHÁC.....	25
ĐIỀU 14.	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	31
ĐIỀU 15.	THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	31
	<i>PHỤ LỤC 01 ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI.....</i>	<i>33</i>
	<i>PHỤ LỤC 02 VỊ TRÍ KHU ĐẤT THUÊ.....</i>	<i>38</i>
	<i>PHỤ LỤC 03 BẢNG THÔNG TIN CHI TIẾT.....</i>	<i>39</i>
	<i>PHỤ LỤC 04 ĐIỀU KIỆN CỦA KHU ĐẤT THUÊ BÀN GIAO</i>	<i>44</i>
	<i>PHỤ LỤC 05 TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA BÊN THUÊ.....</i>	<i>45</i>
	<i>PHỤ LỤC 06 CÁC ĐIỀU KIỆN ĐẶC BIỆT.....</i>	<i>46</i>

¹ Bộ phận Kinh doanh cập nhật số trang tại thời điểm in ấn Hợp Đồng.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tây Ninh, ngày ... tháng ... năm 20....

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ
HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN²**

Số:/202.../HĐTLĐ-PRODEZI

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- 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 và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Prodezi, có địa chỉ tại Xã Lương Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam;
- Căn cứ Hợp đồng giữ đất số [...] ngày [...] tháng [...] năm [...] giữa Công ty Cổ phần Prodezi Long An và [...] (**"Hợp Đồng Giữ Đất"**);
- Thông báo số [...] ngày [...] của Công ty [...] về việc xác nhận thông tin Doanh Nghiệp Mới⁴;
- Căn cứ nhu cầu, khả năng của Các Bên.

Hai Bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN (sau đây gọi tắt là "Bên Cho Thuê"):

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN PRODEZI LONG AN**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : số 1101817368 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Long An (nay là Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh) cấp lần đầu ngày 05/04/2016, cấp đăng ký thay đổi tùy từng thời điểm
- Người đại diện : Ông/Bà – Chức vụ:

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi: Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/...../....., tại)

² Mẫu áp dụng cho Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

³ Bộ phận Kinh doanh cập nhật tài liệu giao dịch thực tế tại thời điểm soạn thảo Hợp Đồng

⁴ Bộ phận Kinh doanh cập nhật tài liệu giao dịch thực tế tại thời điểm soạn thảo Hợp Đồng

- Địa chỉ trụ sở : Số 286 đường TM1, Khu dân cư Lương Hòa – LA Home, Xã Lương Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ : Fax:
- Địa chỉ e-mail :
- Số tài khoản :Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế : 1101817368

II. BÊN THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN (sau đây gọi tắt là “Bên Thuê”):

- Tên tổ chức :
- Giấy chứng nhận : số do cấp lần đầu ngày/...../....., cấp thay đổi tùy từng thời điểm
đăng ký đầu tư/
đăng ký doanh nghiệp
- Người đại diện : Ông/Bà – Chức vụ:

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi: Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/...../....., tại)

- Địa chỉ trụ sở :
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại liên hệ : Fax:
- Địa chỉ e-mail :
- Số tài khoản :Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế :

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

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

ĐIỀU 1. THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHO THUÊ LẠI (“KHU ĐẤT THUÊ”)

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

- Diện tích: Được quy định tại Phụ Lục 03
- Địa chỉ: Được quy định tại Phụ Lục 03
- Thửa đất số: Được quy định tại Phụ Lục 03
- Tờ bản đồ số: Được quy định tại Phụ Lục 03
- Hình thức sử dụng:

- Sử dụng riêng: Được quy định tại Phu Luc 03;
 - Sử dụng chung: 0 m²;
 - Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp
 - Thời hạn sử dụng: Đến ngày 23/4/2072
 - Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
 - Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.
- 1.2. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất (nếu có) như sau:
- Mật độ xây dựng: Được quy định tại Phu Luc 03
 - Số tầng cao của công trình xây dựng: Được quy định tại Phu Luc 03
 - Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: Được quy định tại Phu Luc 03
 - Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt: Được quy định tại Phu Luc 03
- 1.3. Diện tích, kích thước, vị trí của Khu Đất Thuê tại ngày ký Hợp Đồng được xác định theo bản vẽ tại Phu Luc 02 đính kèm Hợp Đồng này.
- 1.4. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng diện tích thực tế cuối cùng của Khu Đất Thuê sẽ được quyết định bởi Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền sau khi Hợp Đồng được ký kết và được ghi nhận trên GCNQSDĐ cấp cho Bên Thuê.
- 1.5. Trường hợp diện tích trên Hợp Đồng khác với diện tích cuối cùng được Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền chấp thuận trên GCNQSDĐ cấp cho Bên Thuê thì Các Bên sẽ lập Văn bản sửa đổi, bổ sung/Phụ lục điều chỉnh Hợp Đồng theo diện tích được chấp thuận. Diện tích được chấp thuận là cơ sở để Các Bên xác định Tiền Thuê, Phí Quản Lý Hàng Năm và các nghĩa vụ liên quan khác của mỗi Bên. Giá trị chênh lệch của Tiền Thuê, Phí Quản Lý Hàng Năm và các chi phí liên quan khác phát sinh từ việc tăng/giảm diện tích của Khu Đất Thuê sẽ được Các Bên thỏa thuận bù trừ tại kỳ thanh toán kế tiếp.
- 1.6. Trong trường hợp Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền ban hành quy định mới làm thay đổi cơ chế cho thuê đất hoặc cho thuê lại đất trong khu công nghiệp (bao gồm nhưng không giới hạn: thay đổi hình thức thuê đất từ trả tiền một lần sang trả tiền hàng năm; thay đổi điều kiện, thủ tục hoặc nghĩa vụ tài chính), Bên Cho Thuê có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê. Hai Bên có nghĩa vụ phối hợp thực hiện các thủ tục cần thiết và ký kết các văn bản điều chỉnh (nếu có) để tuân thủ quy định pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 2. GIÁ THUÊ ĐẤT

2.1. Giá cho thuê lại quyền sử dụng đất là số tiền mà Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Cho Thuê để thuê lại Khu Đất Thuê và sử dụng Hạ Tầng/Kết Cấu Hạ Tầng KCN tại KCN Prodezi trong toàn bộ Thời Hạn Thuê (không bao gồm thời gian gia hạn) ("**Tổng Tiền Thuê**"). Theo đó:

(a) Tổng Tiền Thuê được xác định theo nguyên tắc như sau:

- (i) Tiền Thuê (chưa có Thuế GTGT) = Diện Tích Khu Đất Thuê x Đơn Giá Tiền Thuê
- (ii) Thuế GTGT được xác định theo quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm thanh toán.
- (iii) Tổng Tiền Thuê (đã bao gồm thuế GTGT) = Tiền Thuê (chưa có thuế GTGT) + Thuế GTGT

- (b) Tổng Tiền Thuê được quy định chi tiết tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng hoặc các sửa đổi bổ sung tương ứng của Phụ Lục 03.
 - (c) Tổng Tiền Thuê này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và Thuế GTGT.
- 2.2. Tổng Tiền Thuê quy định tại Điều 2.1 không bao gồm các khoản sau:
- (a) Phí Quản Lý Hàng Năm;
 - (b) Phí Tiện Ích;
 - (c) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cho Bên Thuê;
 - (d) Tiền thuê quyền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước trong trường hợp Nhà nước thay đổi chính sách về tiền thuê đất sau ngày ký Hợp Đồng này: Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ cùng thực hiện theo quy định của pháp luật;
 - (e) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;
 - (f) Các loại phí, thuế khác theo quy định hiện hành mà Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền áp dụng trực tiếp đối với Bên Thuê liên quan đến việc thuê lại Khu Đất Thuê kể từ ngày ký Hợp Đồng;
 - (g) Các khoản phí chuyển khoản ngân hàng, phí thanh toán quốc tế và các loại thuế phát sinh tại Việt Nam hoặc nước ngoài liên quan đến việc thanh toán Tổng Tiền Thuê, Phí Quản Lý Hàng Năm, Phí Tiện Ích hoặc bất kỳ chi phí nào khác phải thanh toán theo Hợp Đồng này hoặc theo bất kỳ phần nào của Hợp Đồng này;
 - (h) Chi phí lắp đặt, đấu nối và sử dụng điện, nước, viễn thông, internet, mạng dữ liệu và các hạ tầng, tiện ích khác phục vụ Khu Đất Thuê;
 - (i) Các chi phí khác không được liệt kê tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này.
- 2.3. Điều chỉnh Tổng Tiền Thuê: Trường hợp diện tích Khu Đất Thuê ghi trong GCNQSDĐ được cấp cho Bên Thuê chênh lệch so với diện tích Khu Đất Thuê ghi trên Hợp Đồng thì tổng giá trị Tiền Thuê sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích Khu Đất Thuê ghi trong GCNQSDĐ được cấp cho Bên Thuê.
- 2.4. Tổng Tiền Thuê mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này sẽ không được Bên Cho Thuê hoàn lại bất cứ khoản nào trong bất cứ trường hợp nào, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc được quy định tại các điều khoản khác trong Hợp Đồng.
- 2.5. Tiền Đặt Cọc và phương thức xử lý Tiền Đặt Cọc được thực hiện theo Phụ Lục 03 đính kèm Hợp Đồng này.
- 2.6. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Hàng Năm, Phí Tiện Ích, các khoản thuế, phí, lệ phí khác theo quy định chi tiết tại Phụ Lục 03 đính kèm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 3.1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
- 3.2. Thời hạn thanh toán: Theo Phụ Lục 03 đính kèm Hợp Đồng này.
- 3.3. Tài khoản tiếp nhận thanh toán:
 - (a) Tổng Tiền Thuê, Phí Quản Lý Hàng Năm và các loại Phí Tiện Ích mà Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng được thanh toán cho Bên Cho Thuê bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Bên Cho Thuê (với chi phí chuyển khoản do Bên Thuê chịu) theo các thông tin được nêu tại Phụ Lục 03, trừ trường hợp được chỉ định khác đi trong văn bản đề nghị thanh toán của Bên Cho Thuê.

của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

1.

2.

3.
