

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



HỢP ĐỒNG THUÊ KHO

Hôm nay, ngày 14 tháng 05 năm 2021, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ (BÊN A):

CÔNG TY CỔ PHẦN ATOP VIỆT NAM

Địa chỉ : L01- 6 - N01, Dự án Goldseason, 47 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Mã số thuế : 0109033613

Tài khoản : 0741100989007 tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – CN Thăng Long.

Đại diện : Ông **NGUYỄN TRÍ HUY**

Chức vụ : Tổng Giám Đốc

Là Bên có quyền sử dụng và có quyền cho thuê lại hợp pháp Diện Tích Nhà Kho khoảng 10.078m² trên lô đất có diện tích khoảng 16.446m² có ký hiệu C1, C2 tại Khu Công Nghiệp Hà Nội – Đài Tư số 386 đường Nguyễn Văn Linh, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam căn cứ theo:

- (i) Hợp đồng thuê tài sản số 010321/HĐTK/HNĐT-ATOPC1 ký ngày 01/03/2021 cùng các Phụ lục đính kèm ký giữa Công Ty Xây Dựng Và Kinh Doanh Cơ Sở Hạ Tầng Khu Công Nghiệp Hà Nội – Đài Tư và Công Ty Cổ Phần Atop Việt Nam.
- (ii) Xác nhận quyền cho thuê lại nhà kho số 55/2020/XN-HNĐT ngày 16/04/2021 của Công Ty Xây Dựng Và Kinh Doanh Cơ Sở Hạ Tầng Khu Công Nghiệp Hà Nội – Đài Tư.

BÊN THUÊ (BÊN B):

CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM PHARMACITY

Mã số doanh nghiệp : 0311770883 do Sở KH & ĐT TP. HCM cấp lần đầu ngày 05/05/2012.

Địa chỉ : 248A Nơ Trang Long, Phường 12, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Tài khoản : 0071000746706 tại Ngân hàng Vietcombank, Chi nhánh TP. HCM.

Đại diện theo ủy quyền : Bà **PHẠM THỊ THANH HOÀI**

Chức vụ : Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

(Theo Giấy ủy quyền ngày 4 tháng 5 năm 2020 của Ông **CHRISTOPHER RANDY STROUD** - Đại diện theo pháp luật của Công Ty).



Sau khi bàn bạc thảo luận, hai Bên cùng nhau thống nhất ký kết Hợp Đồng Thuê Kho (“Sau đây gọi là **“Hợp Đồng”**”) với các điều khoản và điều kiện sau đây:

ĐIỀU 1: KHU VỰC THUÊ VÀ MỤC ĐÍCH THUÊ

- 1.1 Bên A đồng ý cho thuê và Bên B đồng ý thuê một phần nhà kho nằm trong Diện Tích Nhà Kho mà Bên A đã thuê được đề cập tại phần đầu Hợp Đồng này theo bản vẽ chi tiết đính kèm (**“Khu vực thuê”**), cụ thể:
- Địa chỉ: **Nhà Kho C1 - Khu Công Nghiệp Hà Nội – Đài Tư, số 386 đường Nguyễn Văn Linh, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.**
 - Diện tích thuê: Ô ký hiệu S1, diện tích tạm tính là: 3.339 m²
 - Tình trạng kho: Kho nằm trong hệ thống nhà kho của Bên A; được xây dựng kiên cố; đủ tiêu chuẩn đáp ứng chức năng lưu kho hàng hóa; đảm bảo đầy đủ các điều kiện về an toàn, phòng chống cháy nổ, không thấm, dột; sạch sẽ, khô ráo, vệ sinh; có hệ thống điện chiếu sáng, nước... và hệ thống tiện ích đi kèm được bàn giao trong tình trạng sử dụng tốt.
- 1.2 Các Bên sẽ ký biên bản xác nhận cụ thể vị trí và diện tích thuê chính xác tại thời điểm bàn giao thực tế.
- 1.3 Mục đích thuê: Bên B làm kho chứa và trung chuyển hàng hoá; các dịch vụ phụ trợ kho vận khác phù hợp quy định pháp luật và công năng của Khu vực thuê.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN HỢP ĐỒNG

- 2.1 Hợp Đồng này có thời hạn là **03 (ba) năm** kể từ ngày **19/05/2021** đến hết ngày **18/05/2024** (**“Thời Hạn Thuê”**).
- 2.2 Ngày bắt đầu tính tiền thuê: **19/06/2021**
Khoảng thời gian từ ngày **19/05/2012** đến hết ngày **18/06/2021**, Bên A không tính tiền thuê (đây là khoảng thời gian Bên B sửa chữa cải tạo Khu vực thuê cho phù hợp với mục đích thuê của Bên B).
- 2.3 Hết Thời Hạn Thuê, nếu Khu vực thuê trên vẫn dùng để cho thuê, Bên B được quyền ưu tiên thuê tiếp và các Bên sẽ bàn bạc thống nhất để ký kết Hợp đồng thuê mới và giá thuê của các năm tiếp theo trên Hợp đồng mới không được điều chỉnh tăng quá 10% giá thuê của Hợp Đồng.

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 3.1 Giá thuê, thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác:
- Đơn giá tiền thuê tính theo diện tích thuê là: **138.000 VNĐ/m²/tháng**, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).



Đơn giá tiền thuê sẽ được giữ cố định trong suốt Thời Hạn Thuê.

- Đơn giá phí quản lý: **14.000 VNĐ/m²/năm** chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).
- Chi phí Bên B thanh toán để thuê Khu vực thuê theo Hợp Đồng này chưa bao gồm chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại..., các dịch vụ khác (nếu có) và sẽ được tính riêng theo thực tế sử dụng của Bên B tại Khu vực thuê căn cứ vào đơn giá của đơn vị cung cấp bằng với mức Bên A thanh toán cho đơn vị cung cấp. Đơn giá này sẽ được điều chỉnh theo giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc của bên cung cấp dịch vụ và Bên A có trách nhiệm thông báo cho Bên B bằng văn bản kèm theo thông báo của đơn vị cung cấp trễ nhất 01 (một) tháng trước khi áp dụng mức giá mới.

3.2 Đặt cọc: Bên B đặt cọc số tiền tương đương 03 (ba) tháng tiền thuê (*chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng VAT*) với số tiền là: **1.382.346.000 VNĐ** (*Bằng chữ: Một tỉ ba trăm tám mươi hai triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng chẵn*). Số tiền đặt cọc sẽ được Bên B chuyển khoản cho Bên A trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng này. Khi Hợp Đồng hết hạn mà không được gia hạn hoặc khi bị chấm dứt trước thời hạn theo các quy định tương ứng tại Hợp Đồng, Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B đầy đủ số tiền đặt cọc nêu trên trong 05 (năm) ngày làm việc sau khi Bên B đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền phí phát sinh liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên B (điện, nước, internet...).

3.3 Phương thức thanh toán:

3.3.1 Bên B thanh toán tiền thuê cho Bên A theo hình thức chuyển khoản định kỳ **06 tháng 01 lần** (“**Kỳ Thanh Toán**”) bằng Việt Nam Đồng trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc sau khi Bên B nhận được đầy đủ hóa đơn giá trị gia tăng (bản gốc) từ Bên A.

Tiền thuê của 01 (một) Kỳ Thanh Toán = [Đơn giá tiền thuê] x [Diện tích thuê] x 06 (sáu) tháng.

Trong trường hợp có sự khác biệt giữa Diện tích thuê và Diện tích thực tế thì Tiền thuê sẽ được điều chỉnh tương ứng với Diện tích thực tế.

3.3.2 Phí quản lý được Bên B thanh toán chuyển khoản cho Bên A định kỳ **01 năm 01 lần**, trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc sau khi Bên B nhận được đầy đủ hóa đơn giá trị gia tăng (bản gốc) từ Bên A. Phí quản lý được tính từ Ngày bàn giao.

Phí quản lý = [Đơn giá phí quản lý] x Diện tích thuê

3.3.3 Chi phí điện, nước và các chi phí khác (nếu có) sẽ được Bên B thanh toán hàng tháng cho Bên A trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc sau khi Bên B nhận được hóa đơn giá trị gia tăng hợp lệ từ Bên A.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

4.1 Bàn giao Khu vực thuê cho Bên B trễ nhất vào ngày **19/05/2021** hoặc có thể sớm hơn (“**Ngày bàn giao**”). Nếu Bên A giao Khu vực thuê không đúng như thỏa thuận thì phải trả các chi

phí phát sinh cho Bên B với số tiền 2.000.000 VNĐ (Hai triệu đồng chẵn)/01 (một) ngày chậm trễ. Nếu chậm trễ quá 30 (ba mươi) ngày so với Ngày bàn giao thì xem như Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên B chưa tiến hành sửa chữa, cải tạo và Bên A có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền theo quy định tại Điểm c, Điều 6.3.

- 4.2 Đảm bảo kho và Khu vực thuê có đầy đủ các giấy tờ pháp lý phù hợp với việc lưu trữ, bảo quản hàng hóa các loại bao gồm nhưng không giới hạn: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu hợp pháp khu vực nhà kho, Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy, Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy đã được cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như các loại chứng từ khác theo yêu cầu của cơ quan nhà nước để chứng minh việc cho thuê là hợp pháp; đồng thời hỗ trợ, hợp tác với Bên B liên quan đến việc xin phép sửa chữa xây dựng Khu vực thuê và các thủ tục pháp lý nhằm đảm bảo nguồn điện, nước, điện thoại, internet, ... và bàn giao bản sao chứng thực hồ sơ pháp lý của Khu vực thuê trước khi ký Hợp Đồng, các giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên B. Bên A có trách nhiệm xin các chấp thuận từ bên thứ ba (Ban quản lý Khu Công Nghiệp...) cho bất kỳ hoạt động sửa chữa cải tạo Khu vực thuê của Bên B trong suốt Thời Hạn Thuê.
- 4.3 Trong vòng 01 (một) tháng kể từ Ngày bàn giao nếu Bên B không được cấp giấy phép/ cho phép sửa chữa, xây dựng và cải tạo Khu vực thuê theo nhu cầu do nguyên nhân khách quan thì các Bên tiến hành thanh lý Hợp Đồng này, Bên A trả lại cho Bên B toàn bộ tiền đặt cọc và tiền thuê Khu vực thuê Bên B đã thanh toán trước đó (nếu có), Bên A không tính bất kỳ khoản tiền nào khác cho Bên B. Trường hợp việc sửa chữa, cải tạo Khu vực thuê theo yêu cầu của Bên B không được tiến hành xuất phát từ hoặc liên quan đến thỏa thuận giữa Bên A với một bên thứ ba bất kỳ thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và Bên A phải chịu toàn bộ trách nhiệm phát sinh như quy định tại Điểm a, Điều 6.4.
- 4.4 Đảm bảo có quyền hợp pháp để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn trong trường hợp Khu vực thuê bị tranh chấp dưới mọi hình thức. Bên A chịu trách nhiệm theo các quy định tại Điều 6 Hợp Đồng này.
- 4.5 Đảm bảo cho Bên B được sử dụng trọn vẹn, ổn định Khu vực thuê, không bị ảnh hưởng bởi bất kỳ bên thứ ba trong suốt Thời Hạn Thuê và Bên A sẽ không can thiệp công việc kinh doanh của Bên B dưới bất kỳ hình thức nào.
- 4.6 Chịu trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc; bảo hiểm tài sản cho Khu vực thuê (không bao gồm bảo hiểm hàng hóa trong Khu vực thuê) và các loại bảo hiểm cần thiết đảm bảo điều kiện kinh doanh, cung cấp dịch vụ cho Bên B trước Ngày Bàn Giao.
- 4.7 Chịu trách nhiệm thiết kế, xây dựng và vận hành hệ thống, phương tiện phòng cháy chữa cháy theo đúng quy định pháp luật.

- 4.8 Chịu trách nhiệm lắp đặt tủ điện, đường ống dẫn nước sinh hoạt từ trạm chính, đường ống chính vào đến Khu vực thuê và bàn giao chỗ tiếp điện, tiếp nước cho Bên B ngay khi bàn giao Khu vực thuê.
- 4.9 Bảo vệ an toàn bên ngoài Khu vực thuê, nhà kho và khu vực chung tại vị trí công gác bằng bảo vệ 24/24. Trường hợp hàng hóa của Bên B bị mất mát, thiệt hại do quá trình vận hành, kiểm tra, bảo vệ an ninh, an toàn nhà kho, Khu vực thuê của Bên A, Bên A sẽ bồi thường toàn bộ thiệt hại về hàng hóa mà Bên B yêu cầu căn cứ vào giá trị hoá đơn và chứng từ hợp lệ.
- 4.10 Trường hợp Bên A hoặc các bên liên quan có chuyển nhượng, cho tặng, thế chấp, thừa kế hoặc có bất kỳ thay đổi nào đối với Khu vực thuê sau khi ký Hợp Đồng này thì Bên A và các Bên liên quan vẫn phải bảo đảm cho Bên B tiếp tục thuê cho đến khi hết hạn Hợp Đồng này. Đồng thời Bên A có nghĩa vụ thông báo ngay cho Bên B trễ nhất 01 (một) tháng trước khi thực hiện việc thay đổi. Ngoài ra, Bên A có nghĩa vụ cung cấp thêm hồ sơ pháp lý liên quan đến việc thay đổi cho Bên B và ký kết phụ lục phát sinh hoặc ký kết Hợp Đồng mới trên tinh thần tôn trọng, đảm bảo quyền và lợi ích cho các Bên theo Hợp Đồng.
- 4.11 Trong trường hợp Khu vực thuê bị Ngân hàng xử lý để thực hiện nghĩa vụ của Bên A, bên liên quan làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Bên B hoặc là nguyên nhân dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt trước thời hạn thì Bên A có nghĩa vụ tương ứng như các trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn được quy định tại Điều 6.3 Hợp Đồng này.
- 4.12 Đảm bảo bàn giao Khu vực thuê trống, sạch sẽ cho Bên B, đồng thời bằng chi phí của mình chịu trách nhiệm bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa hư hỏng, xuống cấp của Khu vực thuê kịp thời (thấm, dột, ẩm ướt nền bị sụt, lún, nứt, vỡ...) mà nguyên nhân không phải do Bên B gây ra làm ảnh hưởng đến mục đích hoạt động kinh doanh của Bên B.
- 4.13 Bên B được toàn quyền sử dụng Khu vực thuê. Bên A không được phép cho bất cứ Bên thứ ba nào trưng bày hoặc lắp đặt bất cứ hình thức quảng cáo nào tại Khu vực thuê trong suốt thời hạn của Hợp Đồng, trừ trường hợp hai Bên có thỏa thuận khác.
- 4.14 Bảo mật thông tin liên quan đến Bên B, hàng hóa được lưu kho trừ khi được Bên B cho phép và/ hoặc theo yêu cầu bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, pháp luật. Trong các trường hợp đó, Bên A có trách nhiệm thông báo ngay cho Bên B tối thiểu trước 01 (một) ngày làm việc trước khi tiết lộ thông tin. Điều khoản này vẫn duy trì hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng chấm dứt.
- 4.15 Chủ động làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) với vai trò là chủ sở hữu nhà kho, Khu vực thuê.
- 4.16 Xuất hóa đơn tài chính đối với tiền thuê, phí dịch vụ và các khoản phí điện, nước,...

- 4.17 Đảm bảo nguồn điện cung cấp cho Bên B có công suất 400kVA và trạm dự phòng khi cần thêm là 400kVA, tổng là 800kVA. Trường hợp sau 03 (ba) năm, nếu Bên B có nhu cầu nâng cấp công suất điện lên trên mức 800kVA, hai Bên sẽ thỏa thuận để phân chia chi phí này theo tỷ lệ phù hợp hoặc thương lượng để tìm kiếm giải pháp tốt nhất.
- 4.18 Bên A được xem như vi phạm Hợp Đồng được quy định tại Điểm a, Điều 6.4 của Hợp Đồng này trong trường hợp đã nhận văn bản đền bù hoặc các thông báo từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay bên cho thuê về việc thu hồi, tháo dỡ, phá hủy Diện Tích Nhà Kho trước thời điểm ký kết Hợp Đồng nhưng không thông báo cho Bên B.
- 4.19 Bên A chịu trách nhiệm pháp lý với cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý nước thải (nước thải sinh hoạt, nước xả từ hệ thống máy lạnh) liên quan đến hoạt động của Bên B tại Khu vực thuê.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

- 5.1 Thanh toán tiền thuê cho Bên A đúng thời hạn theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.
- 5.2 Trong Thời Hạn Thuê, Bên B có quyền sửa chữa, thay đổi bên trong, bên ngoài để phù hợp với công việc, hoạt động vận hành của Bên B.
- 5.3 Chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của hàng hóa chứa trong Khu vực thuê, xuất trình giấy tờ cần thiết cho cơ quan chức năng khi có yêu cầu và sử dụng Khu vực thuê theo đúng mục đích nêu tại Hợp Đồng này.
- 5.4 Thanh toán các loại tiền điện nước, điện thoại, vệ sinh và những chi phí khác phát sinh (nếu có) có liên quan đến hoạt động kinh doanh của mình theo quy định trong Hợp Đồng này.
- 5.5 Được phép treo bảng hiệu, bảng quảng cáo phía trước khuôn viên và được đặt bảng hiệu trên toàn bộ không gian thuê và Khu vực thuê mà không phải trả bất kỳ chi phí nào và được phép thi công, sửa chữa Khu vực Kho theo thiết kế của Bên B để phù hợp với công việc kinh doanh của Bên B nhưng không làm ảnh hưởng đến kết cấu của nhà kho. Các Bên sẽ tiến hành đàm phán, thương lượng trong trường hợp việc thi công, sửa chữa Khu vực thuê làm ảnh hưởng đến kết cấu của nhà kho. Các Bên tiến hành thanh lý Hợp Đồng trong trường hợp đàm phán, thương lượng không đạt được kết quả; Bên A trả lại cho Bên B toàn bộ tiền cọc và tiền thuê Bên B đã thanh toán trước đó (nếu có), Bên A không tính bất kỳ khoản tiền khác cho Bên B.
- 5.6 Vào thời điểm kết thúc Hợp Đồng, Bên B có nghĩa vụ giao lại toàn bộ Khu vực thuê cho Bên A nhưng không bao gồm các trang thiết bị mà Bên B đã đầu tư (Bên B sẽ để lại cho Bên A phần xây dựng cơ bản, nếu có).
- 5.7 Được quyền cho bên thứ ba thuê lại và sử dụng một phần Khu vực thuê với điều kiện không trái quy định của pháp luật. Bên B được quyền chuyển nhượng lại toàn bộ Hợp Đồng này cho bên thứ ba nếu được sự đồng ý của Bên A.

- 5.8 Được ưu tiên thuê tiếp sau khi Hợp Đồng kết thúc, Bên B sẽ báo trước cho Bên A nhu cầu thuê tiếp của mình chậm nhất trong thời hạn 01 (một) tháng trước khi kết thúc Thời Hạn Thuê.
- 5.9 Được sử dụng nhà vệ sinh riêng, khu/bãi đậu xe hoặc khuôn viên chung của nhà kho cho nhân viên hoạt động vận hành tại Khu vực thuê.

ĐIỀU 6: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 6.1 Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt vào ngày cuối cùng của Thời Hạn Thuê hoặc ngày cuối cùng của thời gian gia hạn (nếu có).
- 6.2 Bên A có thể đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp sau:
- Bên B không thanh toán tiền thuê cho Bên A quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng, và Bên A đã ban hành văn bản thông báo cho Bên B nhưng Bên B vẫn không khắc phục thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Bên B phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc; hoặc
 - Bên B vi phạm nghiêm trọng các điều khoản trong Hợp Đồng mà không khắc phục vi phạm trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi nhận được văn bản yêu cầu khắc phục của Bên A và hai Bên cũng không đi đến được thỏa thuận. Để tránh nhầm lẫn, đối với các vi phạm có liên quan đến việc xây dựng, sửa chữa Khu vực thuê làm ảnh hưởng đến kết cấu của nhà kho, việc khắc phục sẽ được thực hiện vào thời điểm Hợp Đồng chấm dứt.
- 6.3 Bên A muốn chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn:
- a. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp Đồng **trong 01 (một) năm đầu** của Thời Hạn Thuê thì Bên A phải: (i) báo trước cho Bên B ít nhất là 03 (ba) tháng, (ii) hoàn trả toàn bộ tiền cọc cho Bên B và thanh toán một khoản tiền bằng tiền cọc, (iii) trả lại cho Bên B tiền thuê của những ngày Bên B đã thanh toán trước mà chưa sử dụng (nếu có), (iv) thanh toán **toàn bộ** chi phí đầu tư (giá trị đầu tư xây dựng của Bên B tại Mặt Bằng) và (v) thanh toán chi phí di dời cho Bên B.
 - b. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp Đồng **sau 01 (một) năm đầu** của Thời Hạn Thuê thì Bên A phải: (i) báo trước cho Bên B ít nhất là 03 (ba) tháng, (ii) hoàn trả toàn bộ tiền cọc cho Bên B và thanh toán một khoản tiền bằng tiền cọc, (iii) trả lại cho Bên B tiền thuê của những ngày Bên B đã thanh toán trước mà chưa sử dụng (nếu có), (iv) trả **khoản đền bù cho giá trị đầu tư còn lại** (giá trị đầu tư còn lại là giá trị đầu tư xây dựng của Bên B tại Nhà Kho trừ đi giá trị khấu hao. Việc thẩm định giá trị đầu tư còn lại sẽ do Bên thứ ba độc lập có tư cách pháp nhân đã được cơ quan nhà nước có chức năng thẩm quyền cấp phép thực hiện. Bên B sẽ xuất trình cho Bên A các chứng từ hợp lý, hợp lệ mà Bên B đã đầu tư) và (v) thanh toán chi phí di dời cho Bên B.

c. Trong trường hợp Bên B chưa tiến hành xây dựng hoặc sửa chữa mà Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng thì Bên A phải trả cho Bên B những khoản sau:

- Số tiền **300.000.000 VNĐ** (Ba trăm triệu đồng chẵn); và
- Toàn bộ tiền đặt cọc và tiền thuê thanh toán trước đó (nếu có).

6.4 Bên B có thể đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp sau:

- a. Bên A vi phạm bất cứ điều khoản nào của Hợp Đồng mà không khắc phục trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên B thông báo bằng văn bản cho Bên A. Trong trường hợp này, Bên A phải: (i) hoàn trả toàn bộ tiền cọc cho Bên B và thanh toán một khoản tiền bằng tiền cọc, (ii) trả lại cho Bên B tiền thuê của những ngày Bên B đã thanh toán trước mà chưa sử dụng (nếu có), (iii) thanh toán chi phí di dời cho Bên B và (iv) trả **toàn bộ** chi phí đầu tư (vi phạm trong 03 năm đầu) hoặc chi phí đầu tư có **trừ đi khấu hao** (vi phạm sau thời hạn 03 năm đầu) tính đến thời điểm Mặt Bằng được bàn giao lại cho Bên A.
- b. Nếu Bên B muốn chấm dứt Hợp Đồng trước Thời Hạn Thuê thì Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A trước 30 (ba mươi) ngày, Bên B chịu mất toàn bộ số tiền cọc và phải thanh toán các chi phí phát sinh (điện, nước, internet,...) trước khi bàn giao lại Mặt Bằng cho Bên A.

6.5 Trong trường hợp cơ quan nhà nước thu hồi, tháo dỡ, cưỡng chế Khu vực Kho thì:

- a. Bên A vẫn phải tiếp tục cho Bên B thuê với phần diện tích còn lại của Bên A, đồng thời giá thuê sẽ được các Bên thỏa thuận lại đúng với diện tích thuê còn lại. Ngoài ra, Bên A phải có trách nhiệm bồi thường cho Bên B những chi phí để xây dựng, sửa chữa, cải tạo lại diện tích thuê mới sau khi cơ quan nhà nước thu hồi một phần Khu Vực Kho và Bên B được miễn tiền thuê trong thời gian xây dựng, sửa chữa, cải tạo lại diện tích thuê mới.
- b. Trường hợp giữa hai Bên không đạt được thỏa thuận về diện tích thuê mới hoặc Bên A không còn đủ diện tích cho Bên B tiếp tục thuê, các Bên tiến hành thanh lý Hợp Đồng, Bên A trả lại cho Bên B toàn bộ tiền cọc và tiền thuê Khu vực Kho Bên B đã thanh toán trước mà chưa sử dụng (nếu có), Bên A không tính bất kỳ khoản tiền nào khác cho Bên B. Bên B được nhận khoản bồi thường cho các hạng mục xây dựng, cải tạo do Bên B thực hiện tại Khu vực Kho theo giá trị được xác định bởi cơ quan nhà nước tại thời điểm đó. Đồng thời Bên A phải bồi thường toàn bộ chi phí đầu tư cho Bên B (giá trị đầu tư xây dựng của Bên B tại Khu vực Kho), cùng toàn bộ chi phí di dời cho Bên B.

6.6 Một trong các Bên có thể thông báo bằng văn bản để chấm dứt Hợp Đồng này vào bất cứ lúc nào khi xảy ra Sự kiện Bất khả kháng. Sự kiện Bất khả kháng nghĩa là bất kỳ sự kiện nào

xây ra một cách khách quan, không thể lường trước được, vượt quá sự kiểm soát hợp lý của một Bên, ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ của Bên đó và không thể khắc phục dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết, bao gồm nhưng không giới hạn ở thiên tai, bạo loạn hoặc tình trạng bất ổn dân sự, chiến tranh hoặc hoạt động quân sự, tình trạng khẩn cấp của quốc gia hoặc địa phương, hỏa hoạn, lũ lụt, sét, nổ, sụt lún, động đất, dịch bệnh..... Bên A trả lại cho Bên B toàn bộ tiền đặt cọc và tiền thuê của những ngày Bên B đã thanh toán trước mà chưa sử dụng (nếu có), Bên B trả lại Khu vực Kho cho Bên A, cả hai Bên không bồi thường bất cứ khoản tiền nào.

- 6.7 Hai Bên đồng ý rằng trường hợp có các điều khoản hoặc tình huống khác phát sinh không được định nghĩa bởi Hợp Đồng này thì quy định của pháp luật hiện hành sẽ được áp dụng cho toàn bộ các giao dịch phát sinh đó, bao gồm nhưng không giới hạn việc thỏa thuận lại hoặc thỏa thuận mới.

ĐIỀU 7: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này mà phát sinh tranh chấp, các Bên cùng thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau. Trong trường hợp không thương lượng được, thì một trong hai Bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

8.1 Bên A cam đoan:

- a. Những thông tin về pháp nhân, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và các giấy phép, chấp thuận hợp pháp từ cơ quan có thẩm quyền cho hoạt động kinh doanh kho được đề cập trong Hợp Đồng này là đúng sự thật;
- b. Nhà kho và Khu vực thuê không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;
- c. Việc giao kết Hợp Đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
- d. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp Đồng này.

8.2 Bên B cam đoan:

- a. Những thông tin về pháp nhân, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã ghi trong Hợp Đồng này là đúng sự thật;
- b. Việc giao kết Hợp Đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
- c. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

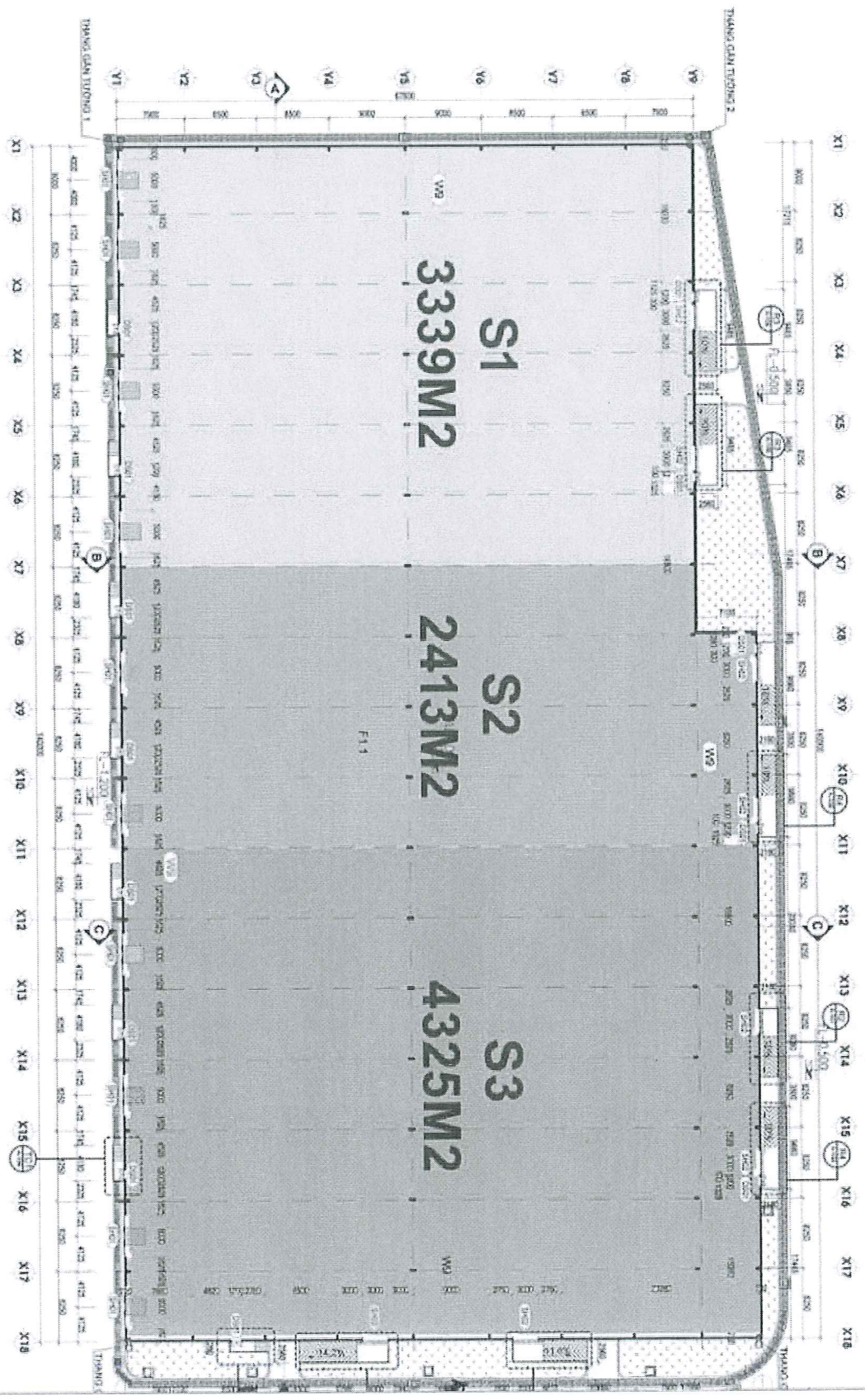
1. Hai Bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp Đồng này.
2. Từng Bên đã đọc Hợp Đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp Đồng và ký vào Hợp Đồng này.
3. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản và Bên B giữ 03 (ba) bản.



NGUYỄN TRÍ HUY



PHẠM THỊ THANH HOÀI



MẶT BẰNG SÀN NHÀ KHO

GHI CHÚ / NOTE

- CỘT TƯỜNG ĐỒI CỘT MẶT TRẦN NHÀ KHO
- TƯỜNG BÊN TRONG CỘT GI. 1:200
- CỘT DẪN 0,00 TƯỜNG BÊN TRONG CỘT 1:4.000
- THẺO HỆ TỌA VÀ CAO ĐỘ AN/2000