

**GIÁM ĐỐC**



Số: 439/NQ-HĐQT

Hải Phòng, ngày 30 tháng 5 năm 2025

**NGHỊ QUYẾT**

**Về việc ký kết hợp đồng thuê khu nhà 15 Lê Hồng Phong,  
phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng  
với Công ty cổ phần Cảng Hải Phòng**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN LAI DẮT VÀ VẬN TẢI CẢNG HẢI PHÒNG**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Lai dất và Vận tải Cảng Hải Phòng;

Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty ban hành theo Nghị quyết số 286/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 Công ty cổ phần Lai dất và Vận tải Cảng Hải Phòng;

Căn cứ Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty ban hành theo Nghị quyết số 286/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 Công ty cổ phần Lai dất và Vận tải Cảng Hải Phòng;

Xét tờ trình số 435/TTr-LD&VT ngày 29/5/2025 của Giám đốc Công ty về việc ký kết hợp thuê khu nhà 15 Lê Hồng Phong, p. Đằng Lâm, q. Hải An, HP với Công ty cổ phần Cảng Hải Phòng;

Căn cứ Bản tổng hợp ý kiến tham gia của thành viên Hội đồng quản trị Công ty số 438/THYK-HĐQT ngày 30/5/2025,

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Lai dất và Vận tải Cảng Hải Phòng (Công ty) phê duyệt việc ký kết hợp đồng thuê khu nhà 15 Lê Hồng Phong, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng với Công ty cổ phần Cảng Hải Phòng theo đề xuất của Giám đốc Công ty tại Tờ trình số 435/TTr-LD&VT ngày 29/5/2025.

**Điều 2.** Hội đồng quản trị giao Giám đốc Công ty căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được quy định trong Điều lệ, các Quy chế của Công ty và pháp luật hiện hành triển khai thực hiện Nghị quyết của Hội đồng quản trị. /.

**Nơi nhận:**

- HĐQT Cty;
- BKS Cty;
- Ban Điều hành;
- Lưu: TK Cty.



**Nguyễn Văn Dũng**

DỰ THẢO

Hải Phòng, Ngày 31 tháng 5 năm 2025

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ VĂN PHÒNG TẠI LÔ 15 ĐƯỜNG LÊ HỒNG PHONG,  
PHƯỜNG ĐĂNG LÂM, QUẬN HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG  
Số: 01.2025/HĐTN/CHP-LDVT**

**Giữa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG HẢI PHÒNG**

**Và**

**CÔNG TY CỔ PHẦN LAI DẮT VÀ VẬN TẢI CẢNG HẢI PHÒNG**

## MỤC LỤC

ĐIỀU KHOẢN	TRANG
1. ĐỊNH NGHĨA .....	1
2. ĐỐI TƯỢNG CHO THUÊ VÀ THỜI HẠN THUÊ.....	2
3. TIỀN THUÊ VÀ THANH TOÁN.....	3
4. LỰA CHỌN GIA HẠN THỜI GIAN THUÊ .....	4
5. BÀN GIAO VÀ NHẬN (TÀI SẢN).....	4
6. VẬN HÀNH SỬA CHỮA, BẢO DƯỠNG .....	5
7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ.....	5
8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ.....	6
9. SỰ KIỆN VI PHẠM .....	6
10. CHẤM DỨT.....	7
11. TRANH CHẤP.....	8
12. BẤT KHẢ KHÁNG.....	8
13. THÔNG BÁO.....	9
14. ĐIỀU KHOẢN CHUNG .....	10

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự, Luật Doanh nghiệp, và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan khác của Nhà nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

- Căn cứ nhu cầu và khả năng của mỗi bên.

Hôm nay, ngày 31 tháng 5 năm 2025, tại Hải Phòng, các bên gồm có:

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG HẢI PHÒNG**

Trụ sở: Số 8A Trần Phú, Phường Gia Viên, Quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng

Điện thoại: 02253.859456 - Fax: 02253.8551337

Tài khoản: [REDACTED]

Mã số thuế: 0200236845

Đại diện bởi Ông: Chu Minh Hoàng - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Theo Giấy ủy quyền số 04/UQ-CHP ngày 02/01/2025 do Ông Nguyễn Tường Anh, Tổng giám đốc Công ty cổ phần Cảng Hải Phòng ký

(Dưới đây gọi tắt là “*Cảng*” hoặc “*Bên Cho Thuê*”)

### **CÔNG TY CỔ PHẦN LAI DẮT VÀ VẬN TẢI CẢNG HẢI PHÒNG**

Trụ sở: Số 4 Lý Tự Trọng, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, Việt Nam

Điện thoại: 0823.666.255 - Fax: 02253.747.073

Tài khoản số: [REDACTED]

Mã số thuế: 0201040588

Đại diện bởi Ông: Hoàng Đình Quang - Chức vụ: Giám đốc

(Dưới đây gọi tắt là “*Công ty*” hoặc “*Bên Thuê*”)

(mỗi bên được gọi riêng là một “*Bên*” và được gọi chung là “*Các Bên*”)

**NAY CÁC BÊN THỎA THUẬN** như sau:

#### **1. ĐỊNH NGHĨA**

Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, các thuật ngữ viết hoa sẽ có ý nghĩa như dưới đây:

- 1.1 “**Hợp Đồng**” có nghĩa là hợp đồng thuê Nhà văn phòng tại Lô 15 đường Lê Hồng Phong, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng này và tất cả các phụ lục và phụ đính kèm theo.
- 1.2 “**Bên Bị Ảnh hưởng**” sẽ có nghĩa như quy định tại Điều 12.2.
- 1.3 “**Hoạt Động Kinh Doanh**” có nghĩa là các hoạt động kinh doanh của Công Ty quy định tại Giấy đăng ký kinh doanh của Công ty.

- 1.4 “**Ngày Làm Việc**” có nghĩa là một ngày (trừ thứ Bảy, Chủ Nhật hoặc ngày lễ theo quy định của Pháp luật Việt Nam).
- 1.5 “**Biên Bản Bàn Giao**” có nghĩa là biên bản bàn giao Nhà văn phòng tại Lô 15 đường Lê Hồng Phong, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng do Các Bên lập để ghi nhận tình trạng của Nhà văn phòng tại Lô 15 đường Lê Hồng Phong, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng tại thời điểm được bàn giao và ghi nhận việc bàn giao Nhà văn phòng tại Lô 15 đường Lê Hồng Phong, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng và các tài liệu liên quan (nếu có).
- 1.6 “**Tranh Chấp**” sẽ có nghĩa như được quy định tại Điều 11.2.
- 1.7 “**Thông Báo Tranh Chấp**” sẽ có ý nghĩa như được quy định tại Điều 11.2.
- 1.8 “**Sự Kiện Vi Phạm**” có nghĩa là bất kỳ sự kiện nào như được quy định tại Điều 9.1.
- 1.9 “**Thời Gian Bàn Giao**” sẽ có nghĩa như được quy định tại Điều 5.1.
- 1.10 “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” có nghĩa là bất kỳ sự kiện nào như được quy định tại Điều Điều 12.1.
- 1.11 “**Ngày Bàn Giao**” sẽ có nghĩa như được quy định tại Điều 5.1.
- 1.12 “**Thông Báo Bồi Thường**” sẽ có nghĩa như được quy định tại Điều 9.4.
- 1.13 “**Lãi Suất Chậm Thanh Toán**” có nghĩa là mức trung bình của lãi suất cho vay 12 tháng của bốn ngân hàng của Nhà nước Việt Nam (gồm Vietcombank, VietinBank, BIDV và Agribank).
- 1.14 “**Bên Thuê**” hoặc “**Công Ty**” có nghĩa là bên được nêu tên là “Bên Thuê” tại phần đầu của Hợp Đồng này và bao gồm những bên kế thừa và nhận chuyển giao của Bên Thuê.
- 1.15 “**Mức Phạt Vi Phạm**” sẽ có nghĩa như được quy định tại Điều 9.2.
- 1.16 “**Tiền Thuê**” sẽ có nghĩa như được quy định tại Điều 3.1.
- 1.17 “**Thông Báo Chấp Nhận Gia Hạn**” sẽ có nghĩa như được quy định tại Điều 4.2.
- 1.18 “**Thông Báo Đề Xuất Gia Hạn Với Điều Kiện Khác**” sẽ có nghĩa như được quy định tại Điều 4.2.
- 1.19 “**Thông Báo Gia Hạn**” sẽ có nghĩa như được quy định tại Điều 4.1.
- 1.20 “**Thời Hạn Thuê**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.2.
- 1.21 “**VAT**” có nghĩa là Thuế giá trị gia tăng và bất kỳ loại thuế nào khác thay thế hoặc bổ sung tương tự tùy từng thời điểm.

## **2. ĐỐI TƯỢNG CHO THUÊ VÀ THỜI HẠN THUÊ**

- 2.1. Theo các điều khoản của Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê đồng ý cho Bên Thuê thuê và Bên Thuê đồng ý thuê Nhà văn phòng tại Lô 15 đường Lê Hồng Phong, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (sau đây gọi chung là “**Nhà văn phòng tại Lô 15**”) với mô tả như sau:

Công năng, mục đích sử dụng: Nhà văn phòng tại Lô 15 đường Lê Hồng Phong được dùng để làm Trụ sở văn phòng làm việc.

- 2.2. Thời hạn thuê được quy định trong Hợp Đồng này là 04 năm 06 tháng, kể từ sau 03 tháng tính từ **Ngày Bàn Giao** để Bên Thuê lắp đặt thiết bị, nội thất văn phòng (sau đây gọi là “**Thời Hạn Thuê**”).
- 2.3. Bên Thuê sẽ sử dụng Nhà văn phòng tại Lô 15 cho mục đích duy nhất là phục vụ Hoạt Động Kinh Doanh của Bên Thuê phù hợp theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp luật Việt Nam. Bên Thuê sẽ không được sử dụng hoặc vận hành Nhà văn phòng tại Lô 15, hoặc cho phép Nhà văn phòng tại Lô 15 được sử dụng hoặc vận hành (i) không phù hợp theo quy định tại Hợp đồng này, (ii) vi phạm Pháp Luật Việt Nam hoặc theo cách khiến Bên Cho Thuê vi phạm bất kỳ quy định nào của Pháp Luật Việt Nam; hoặc (iii) cho bất kỳ mục đích nào mà không theo thiết kế hoặc trái với các khuyến nghị của nhà sản xuất hoặc tài liệu hướng dẫn sử dụng, bảo trì do Bên Cho Thuê cung cấp.
- 3. TIỀN THUÊ VÀ THANH TOÁN**
- 3.1. Tiền thuê áp dụng là: **54.160.000 đồng/tháng** (sau đây gọi là “**Tiền Thuê**”). Chưa bao gồm thuế VAT, bao gồm:
- a) Khấu hao tài sản công trình trên đất 01 năm (khấu hao trong 25 năm, tỷ lệ 4%/năm): Khấu hao tài sản công trình/năm = Nguyên giá tài sản x 4%/năm = 5.824.624.000 đồng x 4%/năm = 232.984.960 đồng/năm
- b) Tiền thuê đất, thuế đất PNN 01 năm = 416.938.783 đồng/năm (*Khi thành phố Hải Phòng có thay đổi về đơn giá thuê đất và thuế đất PNN thì số tiền này bằng số tiền Cảng Hải Phòng nộp tiền thuê đất và thuế đất PNN cho ngân sách nhà nước*).
- Cộng chi phí (a+b) = 649.923.743 đồng/năm, tương đương: **54.160.000 đồng/tháng** (*Bảng chữ: Năm mươi tư triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng/tháng*), Chưa bao gồm thuế VAT.
- Tiền Thuê sẽ được điều chỉnh dựa trên sự thay đổi của đơn giá tiền thuê đất của thửa đất Nhà văn phòng tại Lô 15 đường Lê Hồng Phong do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quyết định. Trong tháng đầu tiên của mỗi kỳ áp dụng đơn giá tiền thuê đất mới, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê sự thay đổi của đơn giá tiền thuê đất được công bố bởi Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và Hai Bên chủ động đàm phán lại giá hợp đồng và ký phụ lục hợp đồng trong trường hợp thành phố Hải Phòng có thay đổi về đơn giá thuê đất và thuế đất PNN.
- 3.2. Các Bên đồng ý rằng trong suốt Thời Hạn Thuê, các khoản thanh toán Tiền Thuê sẽ được Bên Thuê thanh toán một lần vào đầu mỗi quý trong năm tài chính (3 tháng) theo quy định tại Điều 3.3.
- 3.3. Tiền Thuê không bao gồm VAT theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và các chi phí vật tư, điện, phụ tùng, bảo hiểm, kiểm định và các chi phí khác... để sử dụng và vận hành Nhà văn phòng tại Lô 15 đường Lê Hồng Phong. Bất kỳ khoản thanh toán nào của Bên Thuê sẽ được xem là hoàn thành chỉ khi tài khoản của Bên Cho Thuê ghi nhận đã nhận đủ số tiền thanh toán đó.
- 3.4. Bên Thuê sẽ thực hiện thanh toán bằng VNĐ trong vòng 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được hóa đơn VAT từ Bên Cho Thuê, bằng cách chuyển khoản vào tài khoản sau đây của Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ tài khoản nào khác theo chỉ định bằng văn bản của Bên



Cho Thuê ít nhất ba (3) Ngày Làm Việc trước khi thanh toán:

Bên thụ hưởng: CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG HẢI PHÒNG

Số tài khoản: [REDACTED]

Tên ngân hàng: [REDACTED]

- 3.5. Bên Thuê sẽ không được giữ lại, khấu trừ hay giảm trừ bất kỳ khoản tiền nào từ Tiền Thuê mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 3.6. Nếu Bên Thuê không thanh toán trong thời gian quy định, Lãi Suất Chậm Thanh Toán sẽ được áp dụng trên số tiền chậm thanh toán kể từ ngày đến hạn cho đến khi Bên Cho Thuê nhận đủ khoản thanh toán.

#### 4. LỰA CHỌN GIA HẠN THỜI GIAN THUÊ

- 4.1. Trước khi chấm dứt Thời Hạn Thuê ít nhất 03 (ba) tháng, tùy thuộc vào nhu cầu của Các Bên, Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê có thể gửi một thông báo (sau đây gọi là “**Bên Đề Xuất Gia Hạn**”) cho Bên còn lại đề nghị gia hạn Hợp Đồng, trong đó có các điều khoản về tiền thuê, thời hạn và các điều khoản thương mại quan trọng khác (sau đây gọi là “**Thông Báo Gia Hạn**”).
- 4.2. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Thông Báo Gia Hạn, Bên nhận Thông Báo Gia Hạn có thể gửi (a) một thông báo bằng văn bản cho Bên Đề Xuất Gia Hạn (sau đây gọi là “**Thông Báo Chấp Nhận Gia Hạn**”) đồng ý gia hạn Hợp Đồng theo mức tiền thuê và các điều khoản được nêu trong Thông Báo Gia Hạn, trong trường hợp này, Các Bên sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết để chính thức gia hạn Hợp Đồng trong thời gian hợp lý nhất có thể, và trong mọi trường hợp trước khi hết Thời Hạn Thuê, hoặc (b) một thông báo về việc lựa chọn gia hạn Thỏa thuận nhưng với các điều khoản khác với các điều khoản được nêu trong Thông Báo Gia Hạn (một “Thông báo Đề xuất Gia hạn Thay thế”).
- 4.3. Nếu Bên nhận Thông Báo Gia Hạn cung cấp Thông Báo Đề Xuất Gia Hạn Với Điều Kiện Khác, Các Bên sẽ có 30 ngày kể từ ngày của Thông Báo Đề Xuất Gia Hạn Với Điều Kiện Khác để đàm phán các điều khoản của việc gia hạn. Nếu Các Bên không đạt được thỏa thuận về các điều khoản gia hạn trong thời hạn 30 ngày nói trên, Bên Cho Thuê sẽ có quyền cho bên thứ ba thuê Nhà văn phòng tại Lô 15 đường Lê Hồng Phong khi kết thúc Thời Hạn Thuê.

#### 5. BÀN GIAO VÀ NHẬN (TÀI SẢN)

- 5.1. Bên Cho Thuê sẽ bàn giao Nhà văn phòng tại Lô 15 đường Lê Hồng Phong cho Bên Thuê vào ngày 01/6/2025, các Bên sẽ ký kết Biên Bản Bàn Giao theo thực tế của Nhà văn phòng tại Lô 15 đường Lê Hồng Phong.
- 5.2. Kể từ thời điểm bàn giao (a) Bên Thuê sẽ chịu mọi trách nhiệm bảo quản [Tài sản thuê] và phải khắc phục, sửa chữa nếu do lỗi của Bên Thuê gây ra hoặc bất kỳ sự không tuân thủ hoặc sự cáo buộc không tuân thủ nào liên quan đến Nhà văn phòng tại Lô 15 đối với tài liệu hướng dẫn sử dụng cho đến khi giao trả lại Nhà văn phòng tại Lô 15 khi hết Thời Hạn Thuê



hoặc bất kỳ thời hạn gia hạn nào và (b) Bên Cho Thuê sẽ phải chịu trách nhiệm đối với bất kỳ rủi ro, tổn thất nào phát sinh trực tiếp hoặc gián tiếp từ bất kỳ khiếm khuyết hoặc sự cáo buộc là khiếm khuyết nào liên quan đến Nhà văn phòng tại Lô 15 nếu do lỗi của Bên Cho Thuê.

- 5.3. Nếu Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê (a) không tuân thủ các quy định trong Hợp Đồng này để cho phép việc bàn giao diễn ra trong Thời Gian Bàn Giao; hoặc (b) không bàn giao/không nhận bàn giao khi được Bên Cho Thuê tiến hành bàn giao hoặc Bên thuê tiến hành nhận bàn giao theo các điều khoản của Hợp Đồng này, thì Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê sẽ bồi thường cho Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê ngay khi được yêu cầu đối với mọi chi phí và khoản chi mà Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê phải chịu do sự không tuân thủ này. Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê sẽ cung cấp cho Bên còn lại bằng chứng hợp lý về các chi phí và khoản chi này.

## **6. VẬN HÀNH SỬA CHỮA, BẢO DƯỠNG**

- 6.1. Bên Thuê chịu trách nhiệm cho toàn bộ các chi phí sử dụng và vận hành (bao gồm: chi phí điện năng, nước sinh hoạt, chi phí rác thải....) tại Nhà văn phòng tại Lô 15 trong Thời Hạn Thuê.
- 6.2. Trường hợp phát sinh hư hỏng Nhà văn phòng tại Lô 15 đường Lê Hồng Phong trong quá trình thực hiện Hợp Đồng thì Bên Thuê phải thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê trước khi thực hiện sửa chữa:
- Nếu phát sinh hư hỏng do thiết kế kỹ thuật, chất lượng công trình, thiên tai ... thì Bên Cho Thuê có trách nhiệm sửa chữa sau 05 ngày từ khi nhận được thông báo của Bên Thuê và chịu 100% chi phí sửa chữa, khắc phục.
  - Nếu phát sinh hư hỏng do Bên thuê gây ra thì Bên Cho Thuê cử người giám sát trong quá trình Bên Thuê thực hiện việc sửa chữa và chịu 100% chi phí sửa chữa, khắc phục.

## **7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ**

*Bên Cho Thuê có quyền:*

- 7.1. Cử người giám sát, kiểm tra công việc sửa chữa Nhà văn phòng tại Lô 15 nếu do lỗi của Bên Thuê gây ra.
- 7.2. Nhận tiền thuê từ Bên Thuê đúng thời hạn thanh toán quy định tại Hợp Đồng này.

*Bên Cho Thuê có nghĩa vụ:*

- 7.3. Hoàn thiện toàn bộ thủ tục pháp lý liên quan (Môi trường, Hướng dẫn sử dụng công trình, các hợp đồng điện, nước ...) đến việc đưa Nhà văn phòng tại Lô 15 vận hành theo đúng quy định của Pháp luật.
- 7.4. Giao Nhà văn phòng tại Lô 15 và đầy đủ hồ sơ liên quan, đúng hạn cho Bên Thuê theo quy định của Hợp Đồng này.
- 7.5. Bảo đảm Nhà văn phòng tại Lô 15 thuộc quyền sử dụng và/hoặc sở hữu hợp pháp của Bên Cho Thuê.
- 7.6. Kịp thời sửa chữa khi nhận được Thông báo của Bên Thuê về các phát sinh hư hỏng do thiết kế kỹ thuật, chất lượng công trình, thiên tai... (không do lỗi của Bên thuê gây ra)

- 7.7. Các quyền và nghĩa vụ khác do các Bên thỏa thuận và thống nhất tại Hợp Đồng này hoặc các văn bản có liên quan trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.

## **8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ**

*Bên Thuê có quyền:*

- 8.1. Yêu cầu Bên Cho Thuê kịp thời sửa chữa khi nhận được Thông báo của Bên Thuê về các phát sinh hư hỏng do thiết kế kỹ thuật, chất lượng công trình, thiên tai...(không do lỗi của Bên thuê gây ra)
- 8.2. Sử dụng và vận hành Nhà văn phòng tại Lô 15 đúng công năng, mục đích sử dụng quy định tại Hợp Đồng này.
- 8.3. Không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên Cho Thuê hoặc một bên thứ ba khác nếu có tranh chấp về quyền sở hữu Nhà văn phòng tại Lô 15 của Bên Cho Thuê.
- 8.4. Được cho bên thứ ba thuê lại một phần Nhà văn phòng tại Lô 15 phù hợp công năng, mục đích sử dụng quy định tại Hợp Đồng này.

*Bên Thuê có nghĩa vụ:*

- 8.5. Thông báo cho Bên Cho Thuê mọi thông tin cần thiết và bất kỳ thông tin nào khác mà Bên Cho Thuê yêu cầu về những hoạt động cần được Bên Cho Thuê chấp thuận.
- 8.6. Không được cho thuê lại toàn bộ nhà văn phòng. Tự chịu trách nhiệm về an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... trong thời gian thuê,
- 8.7. Bảo quản, trông coi Nhà văn phòng tại Lô 15 trong quá trình thực hiện Hợp Đồng. Phải bồi thường cho bên cho thuê trong trường hợp làm hư hỏng trang thiết bị/tài sản.
- 8.8. Chịu trách nhiệm với con người và tài sản của Bên Thuê và Bên thứ ba trong Thời Hạn Thuê khi sử dụng Nhà văn phòng tại Lô 15.
- 8.9. Các quyền và nghĩa vụ khác do các Bên thỏa thuận và thống nhất tại Hợp Đồng này hoặc các văn bản có liên quan trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.

## **9. SỰ KIẾN VI PHẠM**

- 9.1. Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng trong bất kì trường hợp vi phạm nào của Bên Thuê sau đây (sau đây gọi là “**Sự Kiến Vi Phạm**”):
- (a) Bên Thuê không thanh toán Tiền Thuê hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác đến hạn phải trả cho Bên Cho Thuê theo các điều khoản của Hợp Đồng này;
- (b) Bên Thuê vi phạm nghiêm trọng bất kỳ nghĩa vụ quan trọng nào của mình theo quy định của Hợp Đồng hoặc văn bản khác có liên quan và không được Bên Cho Thuê chấp thuận lý do, phương án giải quyết.
- (c) Bên Thuê bị phá sản hoặc vỡ nợ, bị đóng cửa, bị quản lý tài sản, phải thương lượng với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự giám sát của người quản lý tài sản, người được ủy quyền hoặc người quản lý vì lợi ích của chủ nợ hoặc đã có hành động hoặc sự kiện nào xảy ra (theo quy định Pháp Luật Việt Nam) có ảnh hưởng tương tự như

các hoạt động hoặc sự kiện này.

- (d) Bên Thuê vi phạm nghiêm trọng bất kỳ quy định quan trọng nào của Pháp Luật Việt Nam, mà điều này gây ảnh hưởng đáng kể đến khả năng của Bên Thuê trong việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình đối với Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này.

9.2. Khi Sự Kiện Vi Phạm xảy ra, Bên Cho Thuê có quyền quyết định áp dụng mức phạt đối với vi phạm của Bên Thuê. Mức phạt đối với việc vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên Thuê là 5% giá trị phần nghĩa vụ Hợp Đồng bị vi phạm (sau đây gọi là “**Mức Phạt Vi Phạm**”). Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt cho Bên Cho Thuê khi có yêu cầu bằng văn Bản của Bên Cho Thuê.

9.3. Khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, nếu Bên Thuê không khắc phục Sự Kiện Vi Phạm đó trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản từ Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê có quyền (i) chấm dứt Hợp Đồng với hiệu lực ngay lập tức và Các Bên sẽ tiến hành theo thủ tục quy định tại Điều 10.2; (ii) yêu cầu Bên Thuê bồi thường bất kỳ thiệt hại, tổn thất nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Sự Kiện Vi Phạm; và (iii) yêu cầu Bên Thuê thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 9.2. Việc Bên Cho Thuê thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng do Sự Kiện Vi Phạm không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào khác của Bên Cho Thuê quy định trong Hợp Đồng này.

9.4. Thủ tục liên quan đến bất kỳ yêu cầu bồi thường nào theo Điều 9.3 sẽ được thực hiện như sau:

- (a) Khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê về sự kiện dẫn đến nghĩa vụ bồi thường theo Hợp Đồng này. Thông báo này phải bao gồm (i) thiệt hại đã phát sinh và các diễn giải xác định thiệt hại và (ii) các thông tin và/hoặc tài liệu chứng minh thiệt hại (sau đây gọi là “**Thông Báo Bồi Thường**”).
- (b) Bên Thuê phải nhanh chóng thanh toán hoặc đảm bảo thanh toán cho Bên Cho Thuê theo yêu cầu bằng cách chuyển khoản đến tài khoản của Bên Cho Thuê đã được chỉ định bằng văn bản.
- (c) Bên Thuê được xem là chấp nhận yêu cầu của Bên Cho Thuê trong Thông Báo Bồi Thường và đồng ý thanh toán số tiền yêu cầu nếu đã qua 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Bồi Thường mà Bên Thuê không gửi bất kỳ phản hồi nào liên quan đến Thông Báo Bồi Thường cho Bên Cho Thuê.
- (d) Nếu Bên Thuê có thông báo trả lời phản đối nội dung trong Thông Báo Bồi Thường, Các Bên sẽ cố gắng giải quyết tranh chấp một cách thiện chí và, nếu không đạt được thỏa thuận trong vòng 60 ngày sau ngày Thông Báo Bồi Thường, tranh chấp sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 11 của Hợp đồng này.

## 10. CHẤM DỨT

10.1. Hợp Đồng này sẽ chấm dứt khi xảy ra bất kỳ sự kiện nào sau đây:

- (a) Khi hết Thời Hạn Thuê hoặc bất kỳ gia hạn nào, tùy từng trường hợp;
- (b) Các Bên đồng ý chấm dứt bằng văn bản;

- (c) Một Bên bị phá sản hoặc giải thể; hoặc Bên Thuê có văn bản đề nghị chấm dứt Hợp đồng;
  - (d) Theo Điều 9 của Hợp Đồng này.
- 10.2. Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt trước thời hạn hoặc không được gia hạn khi kết thúc Thời Hạn Thuê hoặc thời hạn được gia hạn thì Bên Thuê có nghĩa vụ trả lại Nhà văn phòng tại Lô 15 cho Bên Cho Thuê theo tình trạng mòn tự nhiên của Nhà văn phòng tại Lô 15 mà Bên Cho Thuê chấp nhận sau khi Bên Cho Thuê kiểm tra Nhà văn phòng tại Lô 15 trước khi nhận bàn giao khi chấm dứt. Bên Thuê có nghĩa vụ thực hiện bàn giao, trả lại Nhà văn phòng tại Lô 15 cho Bên Cho Thuê không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt. Trường hợp Nhà văn phòng tại Lô 15 bị hư hỏng do Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ bảo trì, sửa chữa hoặc bất kỳ vấn đề nào khác không phải do hao mòn tự nhiên thì Bên Thuê có nghĩa vụ, bằng chi phí của mình, sửa chữa Nhà văn phòng tại Lô 15 theo yêu cầu của Bên Cho Thuê trước khi ký Biên Bản Bàn Giao.

## 11. TRANH CHẤP

- 11.1. Hợp Đồng này và bất kỳ nghĩa vụ nào phát sinh ngoài hợp đồng có liên quan sẽ được điều chỉnh và giải thích theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
- 11.2. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này hoặc việc thực hiện Hợp Đồng này, bao gồm: (1) bất kỳ quyền, nghĩa vụ hoặc trách nhiệm hợp đồng, trước hợp đồng hoặc ngoài hợp đồng nào, và (2) bất kỳ vấn đề nào liên quan đến sự tồn tại, tính hợp pháp, phạm vi, ý nghĩa, cấu trúc, diễn giải, chấm dứt hoặc áp dụng của Hợp Đồng này (sau đây gọi là “**Tranh Chấp**”), sẽ, trong phạm vi có thể, được giải quyết bằng cách thảo luận và thương lượng một cách thiện chí giữa Các Bên sau khi một Bên đã gửi thông báo bằng văn bản (sau đây gọi là “**Thông Báo Tranh Chấp**”) về việc phát sinh của Tranh Chấp cho Bên kia. Trong thời hạn mười (10) Ngày Làm Việc kể từ khi nhận được Thông Báo Tranh Chấp, Các Bên sẽ gặp gỡ trực tiếp hoặc cách thức thuận lợi khác để trao đổi, thương lượng tìm giải pháp cho Tranh Chấp đó theo cách thiện chí và hợp lý có lợi cho cả các Bên về thương mại. Bất kỳ giải pháp nào được Các Bên thỏa thuận bằng văn bản đều có hiệu lực ràng buộc đối với Các Bên. Mỗi Bên sẽ thực hiện các bước hoặc yêu cầu bên còn lại thực hiện các bước đã được thống nhất giải quyết Tranh chấp giữa Các Bên.
- 11.3. Nếu không thể đạt được giải pháp trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Tranh Chấp, Các Bên đồng ý sẽ nộp hồ sơ khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam thụ lý giải quyết Tranh Chấp. Bên thua kiện sẽ chịu toàn bộ chi phí để giải quyết Tranh Chấp bao gồm nhưng không giới hạn chi phí pháp lý (bao gồm phí luật sư, phí chuyên gia và các khoản chi khác) mà bên thắng phải chịu, bao gồm cả việc hoàn trả các khoản tạm ứng án phí, cùng lãi suất trên các chi phí này kể từ ngày sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án có thẩm quyền được ban hành cho đến ngày bên thua kiện thanh toán.

## 12. BẤT KHẢ KHÁNG

- 12.1. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” có nghĩa là các sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể



lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép, một trong các Bên vẫn không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn ở: thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, can thiệp của chính quyền bằng vũ trang, và các sự kiện khác tương tự.

12.2. Khi một Bên không thể thực hiện một phần hoặc toàn bộ các nghĩa vụ của Hợp Đồng này do hậu quả trực tiếp của một Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên chịu ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đó ("**Bên Bị Ảnh hưởng**") sẽ không bị xem là vi phạm Hợp Đồng này nếu đáp ứng tất cả các điều kiện sau:

- (a) Sự Kiện Bất Khả Kháng là nguyên nhân trực tiếp gây ra việc ngừng trệ, trở ngại hoặc chậm trễ mà Bên Bị Trở Ngại gặp phải trong khi thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
- (b) Bên Bị Ảnh hưởng đã nỗ lực tối đa để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và để giảm các tổn thất do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra cho Bên kia; và
- (c) Vào thời điểm xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên Bị Ảnh hưởng ngay lập tức thông báo cho Bên kia bằng văn bản về sự kiện đó trong vòng [05 (năm)] ngày kể từ khi xảy ra sự kiện, bao gồm cả bản tường trình các lý do khiến Bên đó vi phạm nghĩa vụ của Hợp Đồng này và đề xuất giải pháp khắc phục.

12.3. Trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra trong vòng 30 (ba mươi) ngày liên tiếp, Các Bên sẽ thương lượng để xem xét một cách thiện chí hướng giải quyết có lợi nhất cho Các Bên theo quy định của Pháp Luật Việt Nam trong vòng 14 (mười bốn) Ngày Làm Việc.

### 13. THÔNG BÁO

13.1. Bất kỳ thông báo, yêu cầu hoặc thông tin liên lạc nào được gửi hoặc thực hiện theo hoặc liên quan đến các vấn đề được quy định trong Hợp Đồng này sẽ phải được thực hiện bằng văn bản và sẽ được gửi qua đường bưu điện, dịch vụ chuyển phát hoặc email đến người nhận dự kiến theo địa chỉ hoặc email được liệt kê dưới đây (hoặc đến địa chỉ hoặc email khác mà một Bên có thể thông báo cho Bên kia bằng văn bản theo từng thời điểm). Trong trường hợp gửi qua bưu điện, việc nhận thư sẽ được xác nhận qua bản sao của thông báo báo phát của nhà cung cấp dịch vụ; trong trường hợp gửi thư điện tử, việc xác nhận đã gửi sẽ thông qua việc xác nhận thư điện tử của bên gửi đã được gửi hoàn tất. Bất kỳ thông báo, yêu cầu hoặc thông tin liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã được thực hiện hợp lệ sau 02 (hai) Ngày Làm Việc kể từ khi giao cho công ty chuyển phát liên quan:

Trong trường hợp gửi đến Bên Cho Thuê

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG HẢI PHÒNG

Địa chỉ: Số 8A Trần Phú, Phường Gia Viên, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng,

Điện thoại: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Người nhận: Ông Đỗ Đắc Đông, Chánh Văn phòng

Trong trường hợp gửi đến Bên Thuê:

**CÔNG TY CỔ PHẦN LAI ĐẤT VÀ VẬN TẢI CẢNG HẢI PHÒNG**

Địa chỉ: Lô 15 đường Lê Hồng Phong, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng

Điện thoại: 0823.666.255 - [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Người nhận: Ông Cao Kim Tuấn, Phó Trưởng phòng Tổ chức hành chính

- 13.2. Một Bên có thể thông báo cho các Bên còn lại trong Hợp Đồng này về việc thay đổi tên, người nhận hoặc địa chỉ cho mục đích của Điều 13.1, với điều kiện rằng thông báo đó chỉ có hiệu lực (a) vào ngày được chỉ định trong thông báo là ngày thay đổi sẽ diễn ra; hoặc (b) nếu không có ngày nào được chỉ định hoặc ngày được chỉ định ít hơn 05 (năm) Ngày Làm Việc sau ngày thông báo được đưa ra, thì sẽ được tính là 05 (năm) Ngày Làm Việc sau khi thông báo về bất kỳ sự thay đổi nào đó đã được đưa ra.

**14. ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

- 14.1. Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản đã nêu trong Hợp đồng này, nếu 1 trong 2 bên không thực hiện đầy đủ hoặc vi phạm các điều khoản đã cam kết thì phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về các sai phạm và chịu phạt 5% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm.
- 14.2. Trừ khi được quy định khác trong Hợp Đồng này, mỗi Bên sẽ tự chịu các chi phí phát sinh liên quan đến việc ký kết và hoàn tất Hợp Đồng này.
- 14.3. Hợp Đồng này sẽ ràng buộc và có hiệu lực đối với lợi ích của Các Bên và những bên kế thừa được phép tương ứng và những người được chuyển nhượng được phép của họ phù hợp với quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật. Trừ khi được quy định rõ ràng khác trong Hợp Đồng này, bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này sẽ không được chuyển nhượng hoặc chuyển giao mà không có sự đồng ý bằng văn bản trước của tất cả Các Bên.
- 14.4. Hợp Đồng này bao gồm toàn bộ thỏa thuận giữa các Bên liên quan đến các giao dịch được đề cập tại Hợp đồng này và thay thế tất cả các thỏa thuận trước đó, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Các Bên liên quan đến các giao dịch này (nếu có).
- 14.5. Không có bất kỳ sự miễn trừ nào đối với bất kỳ điều khoản, quy định hay điều kiện nào của Hợp Đồng này trừ khi sự miễn trừ đó được thể hiện bằng văn bản và có chữ ký của Bên thực hiện miễn trừ.
- 14.6. Việc bất kỳ Bên nào bỏ qua hoặc trì hoãn trong việc thực hiện bất kỳ quyền, quyền hạn hoặc đặc quyền nào theo Hợp Đồng này sẽ không được coi là sự từ bỏ quyền đó, cũng như việc thực hiện một phần hoặc một quyền nào đó sẽ không loại trừ việc thực hiện các quyền, quyền hạn hoặc đặc quyền khác. Các quyền và biện pháp khắc phục được quy định tại đây là tích lũy và không loại trừ bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào được quy định bởi Pháp Luật Việt Nam.
- 14.7. Nếu bất kỳ điều khoản hoặc quy định nào của Hợp Đồng này bị vô hiệu, bất hợp pháp hoặc

không thể thi hành theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, thì sự vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành đó sẽ không ảnh hưởng đến bất kỳ điều khoản hoặc quy định nào khác của Hợp Đồng này. Các Bên đồng ý thương lượng thiện chí để tiến hành thay thế điều khoản hoặc quy định vô hiệu, bất hợp pháp và không thể thi hành đó bằng một điều khoản hợp lệ, hợp pháp và có thể thi hành, nhằm đạt được, trong phạm vi tối đa hợp pháp theo Hợp Đồng này, các mục đích kinh tế, thương mại và những mục đích khác của điều khoản hoặc quy định vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành đó.

- 14.8. Trường hợp các bên có thay đổi về nội dung hợp đồng hoặc nội dung khác, các bên phải ký phụ lục hợp đồng. Phụ lục hợp đồng là một phần không thể tách rời của hợp đồng này. Biên bản bàn giao nhà văn phòng được đính kèm Hợp đồng.
- 14.9. Trừ trường hợp, theo quy định của Pháp Luật Việt Nam hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, không Bên nào được tiết lộ cho bất kỳ bên nào khác bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng này mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia.
- 14.10. Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản bằng tiếng Việt, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ hai (02) bản gốc.

**ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ**

**ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ**