CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------***----------

HỢP ĐỒNG HỢP TÁC ĐẦU TƯ

(Về việc: Triển khai Dự án tại Tuần Châu Hạ Long – Quảng Ninh)

Số:01.06/2022/HD

- *Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015;*
- *Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 14/6/2005;*
- *Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của hai bên,*

Hôm nay, ngày 01 tháng 6 năm 2022, tại Quảng Ninh chúng tôi gồm có:

I. BÊN A:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ HOA HỒNG VIỆT NAM

Mã số thuế : 0107758290

Địa chỉ : Tầng 6, tòa nhà MD Complex, số 68 Phố Nguyễn Cơ Thạch, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : 0568703066

Tài khoản :

Đại diện : Ông **Nguyễn Thành Trung** - Chức vụ: Tổng Giám đốc

II. BÊN B:

CÔNG TY TNHH ÂU LẠC QUẢNG NINH

Mã số thuế : 5700239963

Địa chỉ : Phường Tuần Châu, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

Điện thoại : 0203 3842 134

Tài khoản :.....

Đại diện : Ông **Đào Anh Tuấn** - Chức vụ: Tổng giám đốc

Xét rằng:

(A) Công ty Âu Lạc Quảng Ninh mong muốn tìm kiếm đối tác có tiềm lực tài chính, có

năng lực để cùng hợp tác triển khai dự án đầu tư tại phường Tuần Châu, TP Hạ Long, Quảng Ninh; và

(B) Công ty cổ phần Phát triển và Đầu tư Hoa Hồng Việt Nam là đơn vị có tiềm lực tài chính và năng lực vận hành, mong muốn hợp tác cùng Công ty Âu Lạc Quảng Ninh để cùng hợp tác kinh doanh và phân chia lợi ích trên cơ sở hợp tác đôi bên cùng có lợi.

Sau khi bàn bạc hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư này (dưới đây gọi tắt là "Hợp đồng") với các điều kiện và điều khoản dưới đây:

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1.1. "**Bên A**" là Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư và Hoa Hồng Việt Nam.

1.2. "**Bên B**" là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh.

1.3. "**Các Bên**" hoặc "hai Bên" là Bên A và Bên B.

1.4. "**Hợp đồng**" hay "**Hợp đồng Hợp tác đầu tư**" này bao gồm cả các phụ lục kèm theo cũng như bất kỳ những sửa đổi, bổ sung nào của Hợp đồng Hợp tác đầu tư này tùy từng thời điểm;

1.5. "**Dự án Hợp tác**" là các dự án hai Bên sẽ cùng hợp tác đầu tư trên Mặt bằng Kinh doanh.

1.6. "**Mặt bằng Kinh doanh**" có nghĩa như được quy định tại Điều 2.2.

ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG, MỤC ĐÍCH CỦA HỢP ĐỒNG

2.1. Bên B được nhà nước giao quyền sử dụng đất tại phường Tuần Châu, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với diện tích 47.498,4m2 (*Bốn mươi bảy nghìn bốn trăm chín mươi tám phẩy bốn mét vuông*) với mục đích sử dụng là kinh doanh dịch vụ, thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI462398, số vào sổ cấp GCN CT00970 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 02/01/2013 và quyền khai thác khu bãi tắm có vị trí và diện tích được quy định tại Phụ lục 1 đính kèm (gọi chung là, ***Mặt Bằng Kinh Doanh***"). Bên A và Bên B nhất trí cùng nhau hợp tác đầu tư kinh doanh Mặt bằng Kinh doanh và tài sản hình thành trên Mặt bằng Kinh doanh, mà không hình thành pháp nhân mới ("**Dự án Hợp tác**").

2.2. Hai Bên cam kết hợp tác trên cơ sở phối hợp, tự nguyện, hợp tác cùng có lợi, phân chia quyền lợi theo thỏa thuận tại Hợp đồng này, phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước. Mọi hoạt động kinh doanh của Dự án Hợp tác được thực hiện thông qua dưới tư cách pháp lý của Bên A. Các bên đồng ý rằng Bên A được quyền chủ động tổ chức đầu tư và vận hành nhằm khai thác tiềm năng của Dự án Hợp tác một cách hiệu quả nhất.

AUAC - HHVN

2.3. Hai bên thống nhất việc hợp tác để triển khai hợp tác kinh doanh là tách biệt với các hoạt động kinh doanh khác của mỗi Bên. Bởi vậy, không Bên nào có quyền yêu cầu Bên kia chia sẻ bất kỳ khoản doanh thu, lợi nhuận phát sinh từ hoạt động kinh doanh khác của Bên kia hay yêu cầu Bên kia gánh chịu bất kỳ khoản lỗ, thiệt hại nào phát sinh từ các hoạt động kinh doanh khác của mình trong thời gian hai bên hợp tác kinh doanh dự án này.

2.4. Bên A có trách nhiệm điều hành Dự án Hợp tác phù hợp với mục đích sử dụng đất, các giấy phép được cấp và quy định của pháp luật áp dụng. Bên A chịu trách nhiệm trước pháp luật, Bên B và với các bên thứ ba về việc điều hành Dự án Hợp tác.

ĐIỀU 3: PHẠM VI HỢP TÁC KINH DOANH

- Phạm vi hợp tác của Bên A: Bên A sẽ đầu tư nguồn vốn, đầu tư các tài sản, trang thiết bị, trực tiếp quản lý, vận hành, đào tạo đội ngũ nhân viên để khai thác, vận hành Dự án Hợp tác. Mọi tài sản, trang thiết bị Bên A đầu tư tại Dự án Hợp tác đương nhiên thuộc sở hữu của Bên A.
- Phạm vi hợp tác của Bên B: Bên B đóng góp Mặt Bằng Kinh Doanh và tài sản đã hình thành trên Mặt Bằng Kinh doanh (theo Biên bản bàn giao đính kèm) và có trách nhiệm làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp các giấy phép cần thiết trong quá trình hoạt động của Dự án Hợp tác. Bên B không tham gia điều hành hoạt động kinh doanh của Dự án Hợp tác.
- Các Bên đồng ý rằng phạm vi hợp tác nêu tại Điều này có thể được điều chỉnh, thay đổi hoặc mở rộng theo tình hình thực tế và những thay đổi về luật pháp. Những thay đổi này phải được Các Bên đồng ý bằng văn bản và được ký bởi đại diện có thẩm quyền của mỗi bên.
- Các nội dung hợp tác nêu trên chỉ có giá trị thực hiện trong thời hạn hợp tác và hoặc khi Hợp Đồng này còn giá trị thi hành.

ĐIỀU 4: PHÂN CHIA KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ ĐẶT CỌC:

4.1 Phân chia kết quả kinh doanh:

Các bên lựa chọn phương án phân chia kết quả kinh doanhnhư sau:

- Bên A sẽ thanh toán cho Bên B một **Khoản phân chia lợi nhuận tối thiểu** cho mỗi kỳ 12 tháng (bắt đầu từ 1/5/2023) ("**Kỳ thanh toán**") hoặc 20% doanh thu tổng tùy khoản nào cao hơn. **Khoản phân chia lợi nhuận tối thiểu** không phụ thuộc vào kết quả kinh

doanh thực tế và có giá trị là **36.000.000.000 vnd/năm** ***(Bằng chữ: ba sáu tỷ đồng/năm)*** cho Kỳ thanh toán đầu tiên và sẽ được tăng 10% (mười phần trăm) cho mỗi Kỳ thanh toán tiếp theo.

- Khoản phân chia lợi nhuận tối thiểu nói trên sẽ được Bên A thanh toán cho Bên B mỗi 06 (sáu) tháng một lần, bắt đầu từ **ngày 01/05/2023**. Vào cuối mỗi Kỳ thanh toán, nếu 20% (hai mươi phần trăm) doanh thu thực tế của Dự án Hợp tác trong kỳ đó cao hơn Khoản phân chia lợi nhuận tối thiểu của kỳ thì Bên A phải chuyển phần chênh lệch cho Bên B. Việc tính toán nói trên sẽ phải được thực hiện và hoàn tất trong vòng 2 (hai) tuần đầu tiên của Kỳ thanh toán tiếp theo và Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản chênh lệch trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Các Bên kết thúc việc tính toán đó. Quá thời hạn thanh toán nói trên, Bên A sẽ phải trả cho Bên B một khoản phạt tương ứng với 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam, kỳ hạn 06 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng cho cá nhân do một ngân hàng thương mại được phép hoạt động tại Viêt Nam tương ứng với thời gian chậm trả.
- Bên A chịu trách nhiệm thanh toán mọi chi phí của Dự án Hợp tác. Để làm rõ, tiền điện, nước, internet, vệ sinh v.v. Bên A sẽ do trả theo khối lượng, công suất sử dụng thực tế hàng tháng của Bên A, được tính theo đơn giá của nhà nước.
- Bên B chịu trách nhiệm thanh toán chi phí tiền sử dụng, thuế nhà đất với nhà nước liên quan đến Mặt bằng Kinh doanh.
- Hình thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản vào số tài khoản của mỗi bên theo quy định tại phần đầu của Hợp đồng này.
- Bên A phải hạch toán riêng Dự án Hợp tác và Bên B được quyền kiểm tra sổ sách kế toán của Bên A.

4.2 Đặt cọc:

Bên A sẽ chuyển cho Bên B khoản **Tiền cọc** có giá trị bằng 30% (ba mươi phần trăm) của Khoản phân chia lợi nhuận tối thiểu của Kỳ đầu tiên theo quy định tại Điều 4.1, tương đương trong vòng 15 ngày kể từ ngày hai Bên ký kết Hợp Đồng này. Khoản Tiền cọc này sẽ được Bên B giữ trong suốt thời hạn của Hợp Đồng. Khi kết thúc thời hạn hợp tác, Bên B sẽ hoàn trả khoản Tiền cọc cho Bên A sau khi đã cấn trừ công nợ giữa hai Bên.

ĐIỀU 5: THỜI HẠN HỢP TÁC

5.1 Thời hạn hợp tác: 05 (năm) năm kể từ ngày ký Hợp đồng này.

5.2 Khi hết hạn Hợp đồng, nếu hai bên có nhu cầu tiếp tục hợp tác kinh doanh thì Hai Bên thương lượng để tiến hành gia hạn Hợp đồng và Bên B được ưu tiên ký tiếp.

ĐIỀU 6: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN LỢI CỦA BÊN A

6.1. Nghĩa vụ của Bên A

a) Sử dụng tư cách pháp nhân của mình để thực hiện hoạt động kinh doanh, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và thực hiện các thủ tục hành chính pháp lý liên quan hoạt động kinh doanh Dự án Hợp tác theo quy định của pháp luật.

b) Bên A là bên thực hiện việc vận hành kinh doanh tại Mặt bằng Kinh doanh trên cơ sở các giấy phép hoạt động mà Bên B đã được cấp.

c) Bên A cam kết có đầy đủ giấy phép kinh doanh các dịch vụ trong hạng mục hợp tác phù hợp quy định pháp luật.

d) Có trách nhiệm làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để được phép kinh doanh hợp pháp tại Mặt bằng kinh doanh.

e) Trong quá trình đầu tư, kinh doanh, khai thác mặt bằng kinh doanh, Bên A phải tuân thủ các quy định pháp luật và không được làm ảnh hưởng các khu vực lân cận. Trong trường hợp Bên A bị xử lý vi phạm hoặc gây ảnh hưởng, thiệt hại đến ngôi nhà, các khu vực lân cận, bên thứ ba thì Bên A phải tự chịu trách nhiệm toàn bộ bằng chi phí của mình.

f) Trong trường hợp Bên A kinh doanh thêm lĩnh vực kinh doanh khác tại Mặt bằng Kinh doanh phải thông báo và được sự chấp thuận của Bên B trước khi thực hiện

g) Chịu trách nhiệm về an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy tại Mặt bằng kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật.

h) Thanh toán khoản lợi nhuận đúng thời hạn cho Bên B đúng như quy định tại Điều 4 Hợp đồng này.

i) Thanh toán các khoản tiền điện, tiền nước, tiền internet, phí vệ sinh và các chi phí khác liên quan đến hoạt động kinh doanh tại mặt bằng kinh doanh.

j) Không được sử dụng Mặt bằng kinh doanh, vật dụng, trang thiết bị làm những điều trái với pháp luật như buôn bán và tiêm chích ma túy hay chứa chất cháy nổ, hàng quốc cấm.

k) Bồi thường cho Bên B các thiệt hại phát sinh do vi phạm Hợp Đồng của Bên A.

l) Thông báo cho Bên B trước 30 ngày nếu muốn chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

6.2.Quyền lợi của Bên A

a) Nhận Mặt bằng kinh doanh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

b) Xây dựng, lắp đặt trang thiết bị, đồ dùng và trang trí nhằm mục đích kinh doanh theo điều khoản của hợp đồng. Và được quyền tháo dỡ, mang đi các trang thiết bị, tài sản đã đầu tư thêm sau khi chấm dứt Hợp đồng.

c) Sử dụng phần diện tích vỉa hè phía trước để bố trí chỗ gửi xe cho khách hàng của mình và phải tự chịu trách nhiệm bố trí bảo vệ trông giữ.

d) Sau khi chấm dứt Hợp đồng, bàn giao lại nguyên trạng mặt bằng kinh doanh cho Bên B. Các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu của Bên A thì Bên A có quyền định đoạt.

e) Được chủ động phương án kinh doanh, sử dụng nhân sự và toàn quyền sử dụng Mặt bằng để hoạt động kinh doanh đúng mục đích, Bên B không được can thiệp vào hoạt động kinh doanh của Bên A.

f) Được quyền phạt Hợp đồng theo quy định tại Điều 9 Hợp đồng này.

g) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7 : NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN LỢI CỦA BÊN B

7.1.Nghĩa vụ của Bên B

a) Giao mặt bằng theo đúng thỏa thuận trong vòng 05 (năm) ngày sau khi Hợp đồng ký kết.

b) Nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước.

c) Bên B có trách nhiệm giải quyết các tranh chấp phát sinh đối với Mặt bằng Kinh doanh, nếu có.

d) Bên B cam kết đảm bảo cho Bên A quyền sử dụng ổn định trong thời gian hợp tác và sử dụng mặt bằng kinh doanh.

e) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên A sử dụng Mặt bằng Kinh doanh, lắp đặt máy móc, trang thiết bị, biển hiệu theo quy định pháp luật.

f) Phối hợp cùng Bên A trong trường hợp cần thiết để Bên A có thể xin được các loại giấy phép kinh doanh phù hợp với từng loại hình kinh doanh tại mặt bằng kinh doanh.

g) Không được phép có bất kì hành vi nào gây cản trở nào đối với Bên A trong quá trình hoạt động kinh doanh.

AULAC-HHVT

h) Thực hiện đúng và đầy đủ, kịp thời các cam kết và nghĩa vụ theo Hợp đồng này hoặc quy định của pháp luật. Bên B có trách nhiệm bồi thường cho Bên A các thiệt hại phát sinh do vi phạm Hợp Đồng này của Bên B.

7.2.Quyền của Bên B

a) Nhận đủ khoản lợi nhuận theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng này.

b) Được quyền yêu cầu phạt Hợp đồng theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này.

c) Nhận lại nguyên trạng Mặt bằng kinh doanh Bên B đã bàn giao và các trang thiết bị, máy móc của Dự án Hợp tác nếu Các Bên đồng ý thanh lý các hạng mục này sau khi chấm dứt Hợp đồng.

d) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

8.1.Cam kết về tính tự nguyện

Các Bên cùng xác nhận việc ký Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn.

8.2.Cam kết bảo mật

Các bên (và bảo đảm rằng nhân viên, người lao động, chuyên gia tư vấn, cố vấn và các nhà thầu của mình) Hợp đồng này là tuyệt mật và sẽ giữ bí mật các thông tin bảo mật tại Hợp đồng này, ngoại trừ:

- Tiết lộ cho các cán bộ, người lao động, chuyên gia tư vấn, cố vấn và nhà thầu của Bên đó mà có yêu cầu hợp lý tiếp cận đến Thông tin;
- Tiết lộ cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;
- Có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.

8.3.Cam kết không đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn

Không Bên nào được đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng này trong quá trình chuẩn bị và triển khai Dự án. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu một trong các Bên xin rút khỏi sự ràng buộc của Hợp đồng này thì phải được sự đồng ý, chấp thuận của Bên còn lại.

8.4. Cam kết giải quyết công bằng, đảm bảo lợi ích của hai Bên

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu có bất kỳ khó khăn, trở ngại hoặc vấn đề nào phát sinh, hai Bên sẽ ngay lập tức cùng nhau bàn bạc, tìm biện pháp giải quyết. Bất kỳ một tranh chấp, bất đồng hay khiếu nại nào mà phát sinh từ Hợp đồng này hay liên quan

đến Hợp đồng này, hay sự giải thích vi phạm, kết thúc hay hiệu lực của nó, sẽ được Hai Bên giải quyết qua đàm phán, trao đổi thân thiện, trên tinh thần hợp tác, tôn trọng quyền lợi lẫn nhau. Các cuộc đàm phán, trao đổi như vậy sẽ được bắt đầu ngay sau khi một Bên trao cho Bên kia yêu cầu bằng văn bản về việc cần giải quyết, hoặc yêu cầu cuộc gặp để bàn bạc việc giải quyết.

ĐIỀU 9. TRÁCH NHIỆM KHI VI PHẠM HỢP ĐỒNG

9.1. Sau khi ký vào Hợp đồng này, các bên hiểu rằng việc thực hiện các cam kết tại Điều 8 của Hợp đồng này là bắt buộc. Bên nào vi phạm sẽ phải chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại cho bên còn lại hoặc xử lý theo quy định của Pháp luật.

9.2. Xử lý đối với trường hợp một trong các bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn:

Trong quá trình thực hiện, nếu Bên A hoặc Bên B có hành động đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì sẽ xử lý như sau:

a) Nếu Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng này thì phải bồi thường cho Bên A tổng giá trị tài sản trên địa điểm hợp tác kinh doanh mà Bên A đã đầu tư (chi phí này được xác định bằng các chứng từ hợp lệ và có trừ đi khấu hao tài sản trong quá trình sử dụng). Ngoài việc bồi thường, Bên B còn phải chịu một khoản phạt tương đương Khoản phân chia lợi nhuận tối thiểu hàng năm gần nhất cho Bên A.

b) Nếu Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì Bên A không được nhận lại tổng giá trị tài sản trên địa điểm hợp tác kinh doanh mà Bên A đã đầu tư (chi phí này được xác định bằng các chứng từ hợp lệ và có trừ đi khấu hao tài sản trong quá trình sử dụng). Ngoài việc bồi thường, Bên A còn phải chịu một khoản phạt tương đương Khoản phân chia lợi nhuận tối thiểu hàng năm gần nhất cho Bên B.

9.3. Bên vi phạm phải nghiêm túc và nhanh chóng thanh toán các khoản tiền bồi thường nêu tại Hợp đồng này chậm nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày các bên xác nhận vi phạm.

ĐIỀU 10: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

10.1.Hợp đồng đương nhiên chấm dứt khi có một trong các điều kiện sau:

a) Hợp đồng hết hạn và Các Bên đã hoàn thành mọi nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này;

b) Hợp đồng bị đơn phương chấm dứt theo quy định tại Điều 8.3 Hợp đồng này;

c) Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định đình chỉ các hoạt động ghi trong Hợp đồng này hoặc tuyên bố Hợp đồng này vô hiệu.

AUAC - HHVN

10.2. Khi thỏa mãn một trong các điều kiện tại Điều 10.1 Các Bên phải tổ chức họp hoặc lập biên bản thanh lý Hợp đồng.

ĐIỀU 11: BÀN GIAO VÀ HOÀN TRẢ MẶT BẰNG KINH DOANH

11.1. Trước khi bàn giao Mặt bằng kinh doanh, hai Bên sẽ chốt số công tơ điện nước cụ thể và ghi nhận vào Biên bản bàn giao. Bên B có nghĩa vụ thanh toán chi phí điện nước, điện thoại, vệ sinh môi trường tại Mặt bằng kinh doanh cho đến thời điểm trước ngày bàn giao cho Bên A. Từ sau ngày bàn giao chi phí điện nước, điện thoại, vệ sinh môi trường tại ngôi nhà do Bên A chi trả.

- Trong trường hợp Bên A có nhu cầu sử dụng điện 3 pha, Bên B cam kết hỗ trợ Bên A thực hiện thủ tục liên quan để ký hợp đồng mua điện với cơ quan điện lực.
- Bằng chi phí của riêng mình, Bên A sẽ liên hệ và trực tiếp ký Hợp đồng với nhà cung cấp điện thoại, internet để hòa mạng và sử dụng các dịch vụ theo nhu cầu.
- Hai bên thỏa thuận và thống nhất chi phí điện, nước sẽ theo giá do cơ quan nhà nước quy định.

11.2. Hai bên phải lập Biên bản bàn giao khi tiến hành giao nhận Mặt bằng kinh doanh, trong đó nêu rõ về hiện trạng, kết cấu của công trình xây dựng có trên mặt bằng (nếu có) và các thiết bị kèm theo, chỉ số các đồng hồ điện, nước (nếu có) để làm cơ sở xác định trách nhiệm của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Biên bản bàn giao là một phần kèm theo của Hợp đồng.

11.3. Sau khi Hợp đồng hợp tác đầu tư chấm dứt, Bên A có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng Mặt bằng kinh doanh cho Bên B căn cứ vào Biên bản bàn giao. Bên A sẽ thông báo việc trả lại Mặt bằng kinh doanh cho Bên B trước ít nhất là 10 (mười) ngày. Bên B có trách nhiệm nhận lại Mặt bằng kinh doanh. Trong trường hợp, Bên B không đến nhận Mặt bằng kinh doanh theo thông báo của Bên A, thì mọi thiệt hại, tổn thất phát sinh kể từ ngày phải nhận lại Mặt bằng kinh doanh sẽ do Bên B chịu.

11.4. Bên A có quyền tháo dỡ các thiết bị, tài sản mà mình đã lắp đặt vào Mặt bằng kinh doanh để mang đi hoặc thanh lý cho Bên B theo giá trị còn lại của tài sản và giá thị trường tại thời điểm thanh lý theo thỏa thuận của Các Bên. Việc tháo dỡ thiết bị không được làm thay đổi kết cấu của Mặt bằng kinh doanh.

ĐIỀU 12 : SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

12.1. "Sự kiện bất khả kháng" có nghĩa là, đối với các mục đích của Hợp đồng này, bất cứ sự kiện nào sau đây xảy ra khiến cho một Bên hoặc cả hai Bên không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này: những ngăn cấm, những đạo luật hoặc những chậm trễ của Chính phủ hoặc các cơ quan Nhà nước, những bạo loạn, chiến tranh, tình huống khẩn cấp quốc gia (bất kể được tuyên bố hoặc không tuyên bố); địch họa; tình

hình bất an xã hội; đình công; bao vây; tẩy chay; các biện pháp chế tài; các tranh chấp lao động khác; ngưng việc; gián đoạn giao thông hay các tiện ích khác; bệnh dịch; hoả hoạn; lũ lụt; động đất; bão; sóng thần hoặc các thiên tai khác; và mọi sự kiện khác nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của các Bên.

12.2. Nếu bất kỳ Bên nào bị cản trở trong việc thực hiện Hợp đồng này vì một Sự kiện Bất khả kháng, thì Bên đó sẽ ngay lập tức thông báo cho Bên kia bằng văn bản và trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ đó thông báo thông tin chi tiết về sự kiện và giải thích các lý do của việc không thể thực hiện được Hợp đồng này, và Bên đó sẽ được miễn thực hiện nghĩa vụ hoặc chưa phải thực hiện nghĩa vụ trong thời hạn đã cam kết, tùy từng trường hợp, kể từ ngày thông báo như nêu trên cho đến khi nào Sự kiện Bất khả kháng còn tiếp diễn.

12.3. Mỗi Bên cam kết, kể cả khi việc Bên đó thực hiện nghĩa vụ không bị ảnh hưởng, hợp tác và nỗ lực cao nhất để hỗ trợ khắc phục nguyên nhân của Sự kiện Bất khả kháng.

ĐIỀU 13: THAY ĐỔI, BỔ SUNG NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

13.1. Nếu một trong hai Bên muốn thay đổi, bổ sung nội dung của Hợp đồng thì phải thông báo cho bên kia bằng văn bản. Nếu bên nhận được đề nghị chấp nhận thì hai bên ký phụ lục Hợp đồng để thay đổi, bổ sung Hợp đồng này. Phụ lục của Hợp đồng là một phần không thể tách rời Hợp đồng này;

13.2. Nếu bên nhận được đề nghị không đồng ý thì hai bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng này.

ĐIỀU 14: GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP

14.1. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu có bất cứ vướng mắc, bất lợi nào nào phát sinh, các bên cần chủ động và thông báo ngay cho nhau biết để bàn bạc giải quyết trên cơ sở thương lượng đảm bảo hai bên cùng có lợi trong thời hạn 01 (một) tháng.

14.2. Trường hợp có nội dung tranh chấp không tự giải quyết được thì một trong hai bên sẽ đưa vụ việc ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật. Phán quyết của tòa án là cơ sở pháp lý bắt buộc thi hành đối với mỗi bên.

14.3. Các chi phí về kiểm tra, xác minh, án phí Tòa án và thù lao luật sư của bên thắng kiện do bên có lỗi chịu.

ĐIỀU 15: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

15.1. Bên A không được chuyển nhượng một phần hay toàn bộ Hợp đồng này hoặc quyền lợi/ nghĩa vụ trong và/ hoặc theo Hợp đồng này cho bên thứ ba mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên B.