### **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

### **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI MẶT BẰNG**

Số:..…../20.../HĐCTLMB

Hôm nay, ngày …. tháng …. năm 20..., tại …………….., chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

**BÊN CHO THUÊ :**

Tên doanh nghiệp : **[…]**

Địa chỉ : **[…]**

Điện thoại : **[…]**

MST : : **[…]**

Số ĐKKD : **[…]**

Tài khoản : **[…]**

Đại diện : **[…]**

(*Sau đây gọi tắt là Bên A*)

**BÊN THUÊ:**

Tên doanh nghiệp : **[…]**

Địa chỉ : **[…]**

Điện thoại : **[…]**

MST : : **[…]**

Số ĐKKD : **[…]**

Tài khoản : **[…]**

Đại diện : **[…]**

(*Sau đây gọi tắt là Bên B*)

**ĐIỀU 1. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG**

**1.1.** Bên A cho thuê lại mặt bằng tại địa chỉ: ……………..……………..……………...

Tứ diện liền kề của mặt bằng như sau: Phía Tây giáp ……………..; phía Nam giáp ……………..; phía Bắc giáp ……………..; phía Đông giáp ……………...

Diện tích thửa đất khoản: ……………..

**1.2**. Bên A cam kết rằng, Chủ sở hữu của mặt bằng/thửa đất nêu trên là ông/bà ……………... Hiện ông/bà…………….. đang tiến hành các thủ tục với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Bên A sẽ cung cấp cho Bên B bản photo, có công chứng chứng thực và ghi nhận thông tin về mặt bằng/thửa đất vào Hợp đồng này thông qua ký một phụ lục Hợp đồng để bổ sung.

**1.3.** Bên A đồng ý cho thuê và Bên B đồng ý thuê mặt bằng với thông tin nêu trên.

**ĐIỀU 2. THỜI HẠN THUÊ VÀ MỤC ĐÍCH THUÊ**

**2.1.** Thời hạn thuê của Hợp đồng này là … năm, tính từ “*Ngày bắt đầu*” đến “*Ngày kết thúc*” như sau:

+ Ngày bắt đầu : ngày … tháng … năm …….

+ Ngày kết thúc : hết ngày …. tháng ….năm …….

Kể từ thời điểm ký kết Hợp đồng, Bên A phải nhanh chóng thu dọn, bàn giao mặt bằng cho Bên B chậm nhất là vào ngày …/…/…….

**2.2.** Mục đích thuê: Bên A đồng ý cho Bên B thuê mặt bằng để phục vụ cho hoạt động kinh doanh, làm việc và các mục đích hợp pháp khác của Bên B.

**ĐIỀU 3. TIỀN THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**3.1. Tiền thuê**

- Tiền thuê là **………… đồng/tháng** *(*…………….. *đồng trên một tháng).*

- Tiền Thuê nêu trên là cố định, không thay đổi trong suốt thời gian thuê, đã bao gồm: Thuế Thu nhập cá nhân, các khoản phí, lệ phí liên quan khác. Bên A sẽ chịu trách nhiệm đóng các loại thuế hoặc phí khác liên quan đến quyền sử dụng Tài sản cho thuê, đến nghĩa vụ thuế của mình theo quy định của pháp luật.

Bên B chịu trách nhiệm đóng các loại thuế, phí liên quan đến hoạt động kinh doanh của mình như khoản chi phí dịch vụ điện, nước, internet và các dịch vụ tiện ích khác theo phát sinh thực tế hàng tháng căn cứ giá trị ghi trên hóa đơn của công ty cung cấp dịch vụ. Bên A sẽ tiến hành đăng ký chuyển tên bên sử dụng dịch vụ tiện ích (điện, nước, internet và các dịch vụ tiện ích khác) sang Bên B kể từ ngày ký kết Hợp đồng này.

**3.2. Phương thức thanh toán**

- Kể từ thời điểm Bên A bàn giao mặt bằng thực tế cho Bên B thì Bên A đồng ý/chấp thuận với việc Bên B được miễn toàn bộ tiền thuê mặt bằng trong khoảng thời gian 02 tháng, để Bên B tiến hành cải tạo, sửa chữa mặt bằng thuê để phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời điểm bắt đầu tính tiền thuê là từ ngày …/…/…….

- Tiền thuê sẽ được Bên B thanh toán cho Bên A định kỳ 12 tháng/01 lần vào khoảng từ ngày 10 đến ngày 30 của tháng đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán. Việc giao, nhận số tiền nêu trên do Hai Bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Tiền thuê và các khoản chi phí khác (nếu có) sẽ được thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản do Bên A cung cấp với thông tin như sau:

**.** Người thụ hưởng :..........................................................................

**.** Tài khoản số :..........................................................................

**.** Tại ngân hàng :..........................................................................

Hoặc bằng bất cứ phương thức thanh toán khác do Bên B xác định và thông báo cho Bên A.

**ĐIỀU 4. NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN CHO THUÊ**

**4.1. Bên cho thuê có các nghĩa vụ sau đây:**

- Bên A cam kết và có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các giấy phép, giấy tờ và sự cho phép cần thiết đảm bảo ký kết và thực hiện việc cho thuê theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có phát sinh tranh chấp liên quan đến vấn đề này, Bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường toàn bộ các tổn thất của Bên B, Bên thứ ba theo quy định của Hợp đồng này và theo quy định pháp luật;

- Bàn giao mặt bằng cho thuê quy định tại Hợp đồng này cho Bên B sử dụng theo đúng thời hạn tại Hợp đồng;

- Bảo đảm cho Bên B được sử dụng Tài sản thuê yên ổn, riêng biệt, đầy đủ, không có bất cứ sự cản trở nào làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Bên B trong suốt thời hạn thuê;

- Bảm đảm dọn dẹp các vật dụng, đồ đạc trong diện tích cho thuê trước khi bàn giao để tạo điều kiện cho Bên B sử dụng ổn định Tài sản thuê trong thời hạn thuê;

- Tạo điều kiện, hỗ trợ Bên B thực hiện việc lắp đặt điện thoại, Internet, điện, nước và sử dụng thuận tiện diện tích thuê;

- Tạo điều kiện thuận lợi nhất cho Bên B sử dụng chỗ để xe, lối đi chung, sử dụng điện, nước và các nhu cầu cần thiết khác trong Tài sản cho thuê nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này;

- Hỗ trợ tối đa cho Bên thuê trong việc xin các loại giấy phép an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và các loại giấy phép khác mà pháp luật yêu cầu một trong các bên phải đứng tên;

- Nộp các khoản thuế về nhà và đất (nếu có);

- Trong trường hợp phát sinh sự kiện pháp lý dẫn đến việc có bên thứ ba thừa kế tài sản cho thuê thì Bên A sẽ tiến hành các thủ tục với Bên thứ ba thừa kế tài sản cho thuê từ Chủ sở hữu để đảm bảo việc Bên B vẫn được tiếp tục sử dụng Tài sản cho thuê theo Hợp đồng này;

- Trong trường hợp Chủ sở hữu Tài sản cho thuê, hoặc Bên A bán, chuyển nhượng hoặc thực hiện bất kỳ giao dịch nào nhằm thay đổi Chủ sở hữu tài sản cho thuê thì Bên A cam kết chủ sở hữu mới sẽ kế thừa các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên cho thuê đó theo Hợp đồng thuê để tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê này;

- Cam kết là Người có quyền sử dụng tài sản thuê, đảm bảo tài sản thuê không có tranh chấp, bảo đảm Bên B tránh khỏi mọi sự liên can phát sinh từ các tranh chấp này;

- Cam kết tại thời điểm ký kết Hợp đồng này Tài sản cho thuê không thế chấp, không phải là tài sản để bảo đảm bất cứ nghĩa vụ nào và đủ điều kiện cho thuê. Trường hợp tài sản được thế chấp, hoặc được dùng làm biện pháp bảo đảm nghĩa vụ thì Bên A sẽ tiến hành các thủ tục để đạt được mọi sự cho phép cần thiết từ Bên nhận thế chấp, nhận bảo đảm để Bên B tiếp tục sử dụng tài sản thuê theo đúng quy định tại Hợp đồng này;

- Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng và theo quy định pháp luật.

**4.2. Bên cho thuê có các quyền sau đây:**

- Nhận đủ tiền thuê đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận.

**ĐIỀU 5. NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN THUÊ**

**5.1. Bên thuê có các nghĩa vụ sau đây:**

- Trả đủ tiền thuê đúng kỳ hạn đã thỏa thuận;

- Tôn trọng quy tắc sinh hoạt công cộng, quy tắc sinh hoạt tại địa phương;

- Trả tiền điện, nước, điện thoại, vệ sinh và các chi phí phát sinh khác trong thời gian thuê Tài sản;

- Chịu trách nhiệm với chính quyền địa phương về an ninh trật tự;

**5.2. Bên thuê có các quyền sau đây**

- Sử dụng mặt bằng ổn định, lắp đặt biển hiệu công ty, bảng hiệu trụ sở công ty, cửa hàng; lắp đặt điện thoại, Internet, điện, nước… và các thiết bị khác phù hợp với mục đích kinh doanh của Bên thuê;

- Được quyền sử dụng toàn bộ mặt bằng thuê một cách riêng biệt và đầy đủ trong suốt thời hạn thuê, không có sự ngăn cản trái pháp luật từ Bên A, hoặc bất kỳ từ bên thứ ba nào khác;

- Được cho thuê lại Tài sản thuê khi đó Bên Thuê trở thành và nhân danh Bên Cho Thuê;

- Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên cho thuê, trong trường hợp thay đổi Chủ sở hữu Tài sản cho thuê;

- Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp, nếu đã hết hạn thuê mà Tài sản thuê vẫn dùng để cho thuê;

- Bên B sẽ chỉ thanh lý Hợp đồng này khi Bên A đã hoàn tất nghĩa vụ với Bên B. Khi thanh lý Hợp đồng thuê, Bên B được quyền nhận lại và sở hữu toàn bộ máy móc, trang thiết bị, tài sản… đã đầu tư tại Tài sản thuê;

- Được quyền yêu cầu Bên A chịu phạt vi phạm, bồi thường toàn bộ các thiệt hại phát sinh cho Bên B khi có bất cứ vi phạm nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này;

- Các quyền lợi khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo các quy định pháp luật.

**ĐIỀU 6. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

**6.1. Trường hợp chấm dứt hợp đồng**

- Hợp đồng này hết hạn mà không được gia hạn theo Điều 2 của Hợp đồng này;

- Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn;

- Chấm dứt Hợp Đồng do nguyên nhân của Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng.

- Trường hợp Bên B không tiến hành được các thủ tục xin phép cơ quan Nhà nước để tiến hành hoạt động kinh doanh tại Tài sản cho Thuê, khi đó Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B tiền thuê đã nhận mà Bên B chưa sử dụng tài sản Thuê.

**6.2.** Nhà cho thuê bị đổ sụp hoặc bị tháo dỡ hoặc không còn được phép cho thuê, cho sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo thông báo của Chủ sở hữu tài sản. Trong trường hợp này, Bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và hoàn trả lại cho Bên B tiền thuê đã nhận mà Bên B chưa sử dụng tài sản Thuê, bồi thường toàn bộ các tổn thất của Bên B và chịu phạt vi phạm theo quy định của Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

**6.3. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng**

6.3.1. Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này khi Bên B không trả Tiền Thuê theo đúng thoả thuận mà không phải do lỗi của Bên A gây ra sau khi đã Thông báo bằng văn bản gia hạn thanh toán 30 ngày nhưng Bên B không chấp hành.

Khi đó, Bên A sẽ gửi Thông báo chấm dứt Hợp Đồng đến Bên B. Thông báo nêu rõ hành vi vi phạm của Bên B và ngày chấm dứt Hợp Đồng. Ngày chấm dứt Hợp Đồng được Bên A ấn định trong Thông báo sẽ không ít hơn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Thông báo được gửi đi. Trong các trường hợp này, Tiền Thuê mà Bên B đã thanh toán cho Bên A nhưng Bên B chưa sử dụng hết sẽ thuộc quyền sở hữu của Bên A kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng Thuê được Bên A ấn định.

6.3.2. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng này trong các trường hợp sau:

- Bên A yêu cầu tăng Tiền Thuê trong Thời Hạn Thuê của Hợp đồng;

- Quyền sử dụng toàn bộ Tài sản thuê của Bên B bị hạn chế, bị ảnh hưởng;

- Bên A vi phạm một trong các nghĩa vụ và cam kết khác tại Hợp đồng này.

Khi Bên A có những hành vi vi phạm Hợp Đồng nêu trên, làm cho Bên B không được sử dụng Tài sản thuê để kinh doanh thì Bên B sẽ gửi Thông báo chấm dứt Hợp Đồng đến Bên A. Thông báo nêu rõ hành vi vi phạm của Bên A và ngày chấm dứt Hợp Đồng. Ngày chấm dứt Hợp Đồng được Bên B ấn định trong thông báo. Trong các trường hợp này, Bên A phải trả lại cho Bên B toàn bộ Tiền Thuê mà Bên B đã thanh toán cho Bên A nhưng Bên B chưa sử dụng hết và bồi thường cho Bên B:

- Một khoản tiền bồi thường do Bên B đã đầu tư vào việc kinh doanh tại Tài sản thuê này, số tiền này được tính theo công thức sau: **Tiền Bồi Thường** = **Tổng giá trị tài sản đã đầu tư**: (chia cho) 108 tháng x (nhân với) số tháng còn lại của Thời Hạn Thuê. (*Tổng giá trị tài sản đã đầu tư, Bên B sẽ liệt kê theo bảng danh sách và gửi cho Bên A*).

**6.4.** Trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng vì các lý do khác ngoài lý do nêu tại Điều 6.3.1 Hợp đồng thì Bên A gửi cho Bên B thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng ít nhất 03 (ba) tháng trước ngày chấm dứt. Khi đó, chậm nhất đến ngày chấm dứt, Bên A phải: (i) hoàn trả cho Bên B số tiền thuê Bên B chưa sử dụng hết, (ii) bồi thường cho Bên B một khoản tiền tương đương với toàn bộ giá trị tài sản Bên B đã đầu tư vào tài sản thuê, (iii) chịu phạt vi phạm hợp đồng với mức phạt bằng 50% trên doanh thu phát sinh từ hoạt động kinh doanh của Bên B tại tài sản thuê cho toàn bộ thời hạn còn lại (doanh thu được tính trung bình trên cơ sở các năm kinh doanh trước đó do Bên B cung cấp), (iv) Thực hiện các trách nhiệm bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm trong trường hợp Bên B đã cho Bên thứ ba thuê lại thì các cam kết của Bên B với Bên thứ ba. Các khoản tiền nêu trên phải được Bên A thanh toán cho Bên B trong hạn 15 ngày kể từ ngày Bên A thông báo chấm dứt Hợp đồng. Trường hợp Bên A không thanh toán, mặc nhiên Hợp đồng được tiếp tục thực hiện cho đến kết thúc Thời hạn thuê, Bên B được tiếp tục thực hiện hoạt động kinh doanh theo đúng quy định trong Hợp đồng này.

**6.5.** Trường hợp tài sản thuê bị thu hồi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bị Chủ sở hữu tài sản yêu cầu hoàn trả, ngăn cản việc sử dụng dẫn đến Hợp đồng bị chấm dứt thì trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày chấm dứt, Bên A sẽ phải hoàn trả đầy đủ tiền thuê Bên B chưa sử dụng hết và thanh toán cho Bên B số tiền bồi thường đối với giá trị phần xây dựng, trang trí nội thất trên Tài sản cho thuê.

**6.6.** Khi không còn nhu cầu thuê Tài sản, Bên B được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng sau khi đã thông báo cho Bên A trước 60 ngày trước ngày chấm dứt chính thức. Khi đó Bên A được giữ lại tiền thuê mà Bên A chưa sử dụng hết sau khi Bên B đã di chuyển các tài sản của mình ra khỏi Tài sản thuê.

**ĐIỀU 7. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

Các Bên không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của mình trong Hợp Đồng này sẽ không bị xem là vi phạm hợp đồng nếu nguyên nhân trực tiếp của việc không thực hiện hoặc chậm trễ ấy là do những biến cố không thể lường trước và nằm ngoài sự kiểm soát của các Bên như: chiến tranh, nổi loạn, thiên tai (lũ lụt, động đất, núi lửa), dịch bệnh hoặc sự thay đổi chính sách của Nhà nước (gọi là **Sự Kiện Bất Khả Kháng**).

Bên bị ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng phải Thông báo ngay bằng văn bản cho Bên kia ngay khi biết được rằng mình không thể thực hiện đúng nghĩa vụ trong Hợp Đồng do nguyên nhân trực tiếp từ Sự Kiện Bất Khả Kháng và phải nổ lực tối đa để tránh hoặc khắc phục nguyên nhân của Sự Kiện Bất Khả Kháng.

Việc thực hiện Hợp Đồng của các Bên (ngoài nghĩa vụ phải nổ lực tối đa để khắc phục nguyên nhân của Sự Kiện Bất Khả Kháng) sẽ được tạm ngưng trong thời hạn xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và sẽ tiếp tục thực hiện ngay khi khắc phục được Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp, không thể khắc phục được Sự Kiện Bất Khả Kháng trong thời hạn 3 (ba) tháng kể từ ngày Bên bị ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng thông báo về Sự Kiện Bất Khả Kháng, các Bên lập văn bản thoả thuận chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên A sẽ trả lại cho Bên B Tiền Thuê mà Bên B đã thanh toán cho Bên A nhưng Bên B chưa sử dụng hết tính đến ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

**ĐIỀU 8. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

**8.1.** Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này phải lập thành văn bản và phải có chữ ký của các Bên có liên quan mới có giá trị để thực hiện.

**8.2.** Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết; trong trường hợp không tự giải quyết được, cần phải thực hiện bằng cách hòa giải; nếu hòa giải không thành thì đưa ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền nơi Bên B đặt trụ sở để giải quyết theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 9. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

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

**9.1.** Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này.

**9.2.** Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả những thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba.

**9.3**. Hợp Đồng này và các phụ lục kèm theo Hợp Đồng (nếu có) tạo thành sự thỏa thuận toàn bộ giữa các Bên đối với đối tượng của Hợp Đồng này, và sẽ thay thế tất cả thảo luận, thương lượng và thỏa thuận trước đây của các Bên.

Sự vô hiệu của bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này sẽ không ảnh hưởng đến bất kỳ điều khoản còn lại nào của Hợp Đồng này. Mọi bổ sung, sửa đổi Hợp Đồng phải được lập thành văn bản và được hai Bên ký kết mới có giá trị thực hiện.

**9.4.** Các bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 04 bản, Bên A giữ 01 bản; Bên B giữ 02 bản; Chủ sở hữu giữ 01 bản để thực hiện. Mỗi bản gồm có 09 trang, các bản đều có nội dung giống nhau../.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **BÊN CHO THUÊ**  **……………………..** | | **ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ**  **GIÁM ĐỐC CÔNG TY**  **…………………………..** | |
|  | |  | |
|  | | **XÁC NHẬN CỦA CHỦ SỞ HỮU** | |  |

- Chúng tôi đã đọc lại toàn bộ nội dung Hợp đồng nêu trên. Chúng tôi hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, không có sự ép buộc từ bất cứ ai. Chúng tôi đồng ý để Bên A ……………….. cho Bên B được thuê lại, sử dụng phần diện tích nêu trong Hợp đồng này.

- Trường hợp ông ………………. không tiếp tục việc thuê diện tích mặt bằng theo Hợp đồng đã ký kết với chúng tôi hoặc trường hợp có sự thay đổi về Chủ sở hữu thì chúng tôi cam kết, đồng ý/chấp thuận để cho Bên B – …………………….. được tiếp tục việc thuê, sử dụng mặt bằng được nêu tại Hợp đồng này.

- Chúng tôi tiến hành ký xác nhận để ghi nhận toàn bộ nội dung nêu trên./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN A**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **BÊN B**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |