**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

……..o0o……..

 *Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2021*

**HỢP ĐỒNG THUÊ MƯỢN NHÀ**

*(Số: …/2021/HĐTMN)*

* *Căn cứ Bộ Luật Dân sự 2015 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015.;*
* *Căn cứ Luật Thương mại 2005 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XI, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 14 tháng 6 năm 2005;*
* *Căn cứ Luật Đất đai 2013 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013;*
* *Căn cứ Luật Nhà ở 2014 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
* *Căn cứ Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2015;*
* *Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên,*

*Hôm nay ngày ... tháng ... năm 2021 tại địa chỉ ……………, Phường ……………, Quận ……………, thành phố Hà Nội.*

**Chúng tôi gồm có:**

**BÊN CHO THUÊ**: **……………………………….**

**(Trong hợp đồng này gọi tắt là Bên A)**

Số CMND : *……………* cấp ngày *……………* nơi cấp: *……………*

Ngày tháng năm sinh: *……………*Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: *……………*

Điện thoại : *……………*

Tài khoản số : *……………* tại Ngân hàng *……………*, chi nhánh *……………*

**BÊN THUÊ:   ………………………………**

 **(Trong hợp đồng này gọi tắt là Bên B)**

Số CMND : *……………* cấp ngày *……………* nơi cấp: *……………*

Ngày tháng năm sinh: *……………*Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: *……………*

Điện thoại : *……………*

Tài khoản số : *……………* tại Ngân hàng *……………*, chi nhánh *……………*

(Sau đây gọi chung là “**Hai Bên**” hoặc “ **Các Bên**”)

Sau khi bàn bạc và thỏa thuận, Các Bên cùng thống nhất ký Hợp Đồng Cho Thuê (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) với các điều khoản sau:

**Điều 1. Phần Diện Tích Thuê**

* 1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê diện tích sử dụng làm kinh doanh cafe, đồ uống theo đăng ký kinh doanh của Bên B (“**Mục Đích Thuê”**), phần diện tích thuê theo thông tin dưới đây:

**Mô tả: Toàn bộ Căn nhà … tầng và công trình phụ (“Tòa Nhà”).**

**Địa chỉ: Phường ………., Q. ……., TP Hà Nội.**

* Diện Tích Thuê : ………m2 (………… mét vuông)
	1. Vào Ngày Ký Hợp Đồng, Bên A và Bên B sẽ thực hiện việc đo đạc theo Diện tích thực tế. Nếu Diện tích thực tế sai lệch so với Hợp Đồng này thì Hai Bên sẽ làm phụ lục điều chỉnh và diện tích thực tế sẽ là diện tích tính tiền thuê.

**Điều 2**: **Thời hạn thuê**

* 1. Thời hạn của Hợp Đồng này là 10 (mười) năm (“**Thời Hạn Thuê**”), bắt đầu từ ngày … tháng … năm 2021 (“**Ngày Bắt Đầu**”) và kết thúc hết ngày … tháng … năm 2021 (“**Ngày Hết Hạn**”). Thời Hạn Thuê có thể được gia hạn theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên.
	2. Thời gian Tiếp nhận Mặt bằng: Bên A sẽ miễn phí cho Bên BTiền Thuê từ ngày Ký hợp đồng (… tháng … năm 2021) đến ngày … tháng … năm 2021.

2.3 Ngày bắt đầu tính tiền thuê nhà là …/…/ 2021.

**Điều 3**: **Tiền thuê, kỳ hạn và phương thức thanh toán.**

3.1. Kỳ hạn thanh toán: Tiền thuê được thanh toán định kỳ sáu (06) tháng/lần. Thời gian thanh toán chậm nhất là năm (05) ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán. Tiền Thuê được thanh toán bằng tiền Việt Nam Đồng.

3.2 Tiền thuê chưa bao gồm các khoản thuế (VAT, TNCN …) cho hai năm đầu tiên của Hợp đồng (từ ngày 25/11/2019 đến hết ngày 24/11/2021) được tính như sau:

**Đơn giá thuê/1m2/Tháng = (Hệ số giá) \* (Tỷ giá VND/USD)**

Trong đó:

* Hệ số giá trong hai năm đầu tiên của Hợp đồng được giữ cố định là **17 (mười bảy).**
* Tỷ giá VND/USD là giá bình quân của Giá mua vào và Giá bán ra đồng Dollar Mỹ (USD) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam Vietcombank niêm yết chính thức trên website https://www.vietcombank.com.vn/ tại mỗi kỳ thanh toán.

3.3. Giá thuê chưa bao gồm các khoản thuế (VAT, TNCN …) của các năm tiếp theo tính từ 25/11/2021 trở đi được tính và điều chỉnh theo chu kỳ 02 năm/lần, trong đó:

 - Đơn Giá điều chỉnh: Điều chỉnh giá thuê theo **Hệ số giá** với biên độ điều chỉnh tăng/ giảm không vượt quá 10% so với Hệ số giá của năm liền kề trước đó tùy thuộc vào chỉ số lạm phát và có sự biến động về giá so với thời điểm ký hợp đồng này.

3.4. Đơn giá thuê của Kỳ thanh toán đầu tiên (từ 25/11/2019 đến 24/05/2020) là **394.400 VNĐ/m2**(*Bằng chữ: Ba trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm đồng/m2*).

 - Tổng số tiền thuê theo tháng tại kỳ đầu tiên là 394.400 x 254m2 = 100.177.600 VNĐ/tháng. (*Bằng chữ: Một trăm triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn sáu trăm đồng/tháng*).

3.5. Trong Thời Gian Tiếp Nhận Mặt Bằng (như quy định tại điều 2.2 của Hợp đồng này), Bên B sẽ không phải trả Tiền Thuê mà chỉ phải trả Phí Dịch Vụ cho Chủ đầu tư theo quy định và các chi phí tiền điện, nước khác theo thực tế phát sinh.

3.6. Bên B chịu trách nhiệm nộp các khoản Thuế, phí liên quan đến hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật. Bên A chịu trách nhiệm chi trả các khoản thuế, phí liên quan đến quyền sở hữu (thuế nhà đất, phí bảo trì toà nhà …)

3.7. Bên A uỷ quyền cho Bên B đi nộp thay thuế Giá trị gia tăng (GTGT), thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) liên quan đến phần Diện tích thuê.

3.8. Phí Dịch Vụ: Trong suốt Thời hạn Thuê của Hợp đồng này, Bên B có trách nhiệm trả các khoản Phí Dịch Vụ theo đúng quy định của Chủ đầu tư/ Đơn vị Quản lý Toà nhà.

3.9.    Hình thức thanh toán:Trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán, Bên B sẽ tiến hành thanh toán bằng tiền mặt, hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A (bằng đồng Việt Nam), với nội dung chuyển khoản như sau:

 + Người thụ hưởng : Vũ Minh Hạnh

 + Tài khoản số : 129955888 tại Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng, chi nhánh Nam Thăng Long

 + Nội dung chuyển khoản : Tiền thuê mặt bằng từ ngày……đến ngày……cho showroom số…..tầng 1 tại Tòa Nhà NO1-T3.

3.10. Để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng, Bên B đặt cọc cho Bên A 02 (hai) tháng Tiền Thuê của Kỳ đầu tiên tương đương với số tiền 200.355.200VNĐ *(Hai trăm triệu ba trăm năm mươi lăm ngàn hai trăm đồng việt nam)* **(“Tiền đặt cọc")**

 Số tiền đặt cọc này bên A giữ suốt trong quá trình thực hiện hợp đồng, không tính lãi và không tính vào tiền thuê nhà hàng tháng. Bên A sẽ hoàn trả lại toàn bộ số Tiền đặt cọc cho bên B khi hợp đồng kết thúc nếu bên B đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán tiền Thuê và các loại thuế, phí liên quan theo quy định tại Hợp đồng này. Trong trường hợp bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng này mà không do vi phạm của Bên A, Bên B sẽ phải chịu mất toàn bộ số tiền đặt cọc.

**Điều 4**: **Sửa chữa và Bảo dưỡng**

4.1      Trong suốt Thời Hạn Thuê, Bên B phải thông báo cho Bên A ngay về mọi hỏng hóc hoặc thay đổi có thể ảnh hưởng tới Phần Diện Tích Thuê. Bên B có quyền đề xuất hoặc thoả thuận chia sẻ chi phí với Bên A về việc sửa chữa, bảo dưỡng phần Diện tích Thuê để bảo đảm luôn hoạt động ở điều kiện tốt nhất với hư hao hợp lý.

4.2    Bên B được quyền bố trí, lắp đặt thêm các trang thiết bị phù hợp với nhu cầu sử dụng tại diện tích thuê nhưng không ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc, thiết kế chung của tòa nhà. Đảm bảo chấp hành các quy định của Nhà nước, chính quyền địa phương, Quy định của Chủ Đầu Tư và tự chịu trách nhiệm về an toàn lao động, về chất lượng, vệ sinh, an toàn về người và tài sản, về PCCC..

4.3 Bên B được tiến hành sửa chữa phần diện tích thuê để đảm bảo đúng mục đích kinh doanh sau khi có phương án sửa chữa và bản vẽ thi công được Bên A và Chủ Đầu Tư phê duyệt..

**Điều 5**: **Quyền và** **Trách nhiệm của Bên A**

5.1      Bàn giao cho **Bên B** diện tích sử dụng cùng các thiết bị đi kèm (Kèm theo phụ lục) ngay sau khi ký Hợp đồng. Số lượng, chủng loại và chất lượng các thiết bị được ghi trong Biên bản bàn giao đính kèm Hợp đồng thuê nhà này với chữ ký của Đại diện hai bên.

5.2    Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn và riêng rẽ của **Bên B** đối với phần diện tích cho thuê đã nêu ở Điều 1.

5.3    Tạo mọi điều kiện cho **Bên B** trong việc sử dụng diện tích thuê, đảm bảo về quyền sử dụng dịch vụ công năng của mặt bằng.

5.4 Trong trường hợp Bên A chuyển nhượng quyền sở hữu phần Diện tích Thuê (thế chấp, bán, chuyển nhượng, tặng cho…) Bên A đảm bảo Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ kế thừa và thực hiện các nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng mà không làm ảnh hưởng đến quyền thuê của Bên B.

5.5 Chịu trách nhiệm về mọi tranh chấp phát sinh với bất kỳ bên thứ ba nào khác đối với các vấn đề liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng và cho thuê phần Diện tích Thuê.

**Điều 6**: **Quyền và Trách nhiệm của Bên B**

6.1 Thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê nhà theo Điều 3.

6.2 Bảo quản, giữ gìn mọi trang thiết bị thuộc sở hữu của **Bên A**. Trường hợp xảy ra hỏng hóc do lỗi **Bên B** gây ra thì **Bên B** phải hoàn lại theo giá trị thiệt hại (Hoặc tự lắp đặt lại thiết bị nếu bên A đồng ý).

6.3 Sử dụng mặt bằng thuê theo đúng pháp luật, tuân thủ các quy định về đảm bảo vệ sinh, trật tự, an toàn và phòng chống cháy, nổ theo quy định chung của Nhà nước và nội quy bảo vệ của toàn bộ khu nhà.

6.4 Bàn giao lại mặt bằng thuê và trang thiết bị cho **Bên A** sau khi hết Thời hạn Hợp đồng và Bên B không có nhu cầu gia hạn. Khi dời đi, **Bên B** không được quyền tháo dỡ trang thiết bị do **Bên A** lắp đặt.

6.5 Được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần diện tích thuê cho bên thứ 3 nhưng phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A. Bên B sẽ chịu toàn bộ trách nhiệm với bên thứ 3 về các vấn đề pháp lý kinh doanh và chịu mọi trách nhiệm trực tiếp với bên A về hoạt động kinh doanh của bên nhận chuyển nhượng.

6.6 Nhận và toàn quyền sử dụng mặt bằng theo Mục đích Thuê trong Hợp đồng và phù hợp với quy định pháp luật.

6.7 Không chịu trách nhiệm về bất cứ vi phạm nào của Bên A với cơ quan nhà nước hoặc bất cứ tranh chấp nào với bên thứ ba liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng và cho thuê tài sản**.**

**Điều 7: Chấm dứt Hợp đồng**

* 1. **Chấm dứt Hợp Đồng**

Hợp Đồng này chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

1. Hết Thời Hạn Thuê theo quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng và Các Bên không có thỏa thuận gia hạn. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ tự động thanh lýkhi Các Bên hoàn thành mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng này.
2. Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 7.2 Điều này.
3. Trường hợp xảy ra sự kiện Bất khả kháng (thiên tai, hoả hoạn, lũ lụt, động đất, chiến tranh…) mà các Bên không thể khắc phục được và thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng.
4. Trường hợp Bên A hoặc Bên B vi phạm quyền và nghĩa vụ của mình đã ghi nhận trong Hợp đồng này, đã nhận được nhắc nhở bằng văn bản của bên còn lại nhưng không khắc phục trong thời hạn muộn nhất là 05 ngày.
5. Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quy định pháp luật.
	1. **Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng**
6. Bên A được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn mà không bị coi là vi phạm và có quyền yêu cầu Bên B thanh toán Tiền Thuê và tiền lãi chậm thanh toán theo quy định của Hợp Đồng trong trường hợp Bên B chậm thanh toán Tiền Thuê quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng mà không do sự kiện bất khả kháng.
7. Nếu Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không do lỗi của Bên A hoặc do không còn nhu cầu thuê, Bên B phải tiến hành báo trước cho Bên A ít nhất là hai (02) tháng; đồng thời Bên B sẽ mất số Tiền Đặt Cọc cho Bên A. Sau khi Bên B tiến hành trả lại Diện Tích Thuê và thanh toán các chi phí phát sinh liên quan tới hoạt động của Bên B trong thời gian sử dụng Diện Tích Thuê, Bên A sẽ trả lại cho Bên B số Tiền Thuê mà Bên B đã thanh toán trước cho khoảng thời gian Bên B chưa sử dụng.

**Điều 8**: **Thỏa thuận chung**

8.1 Trường hợp có phát sinh tranh chấp trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, hai bên chủ động bàn bạc giải quyết trên cơ sở thương lượng, đàm phán. Nếu hai bên không thỏa thuận được thì tranh chấp sẽ được giải quyết tại cơ quan thẩm quyền theo luật định.

8.2 Hai bên cam kết thiện chí, trung thực, tôn trọng và nghiêm túc thực hiện các điều khoản đã nêu trong hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc thì phải kịp thời thông báo cho bên kia bằng văn bản hoặc các hình thức tương đương đủ thẩm quyền để cùng bàn bạc giải quyết trên tinh thần hợp tác, thương lượng và tôn trọng lẫn nhau.

8.3 Mọi bất đồng, tranh chấp giữa hai bên của Hợp đồng phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này được giải quyết trước tiên thông qua thương lượng, hòa giải. Trong trường hợp không đạt được một giải pháp hữu hảo thông qua tự hòa giải, các bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật Việt Nam.

8.4 Mọi hành động trực tiếp hoặc gián tiếp được chứng minh là do một bên có liên quan, gây tổn hại đến uy tín, danh dự, tài sản của bên còn lại bao gồm nhưng không giới hạn trong các hành vi sau: Sử dụng, công khai các thông tin không chính xác, thông tin một chiều, thông tin gây tổn hại đến uy tín, danh dự, tải sản của bên kia hoặc có hành vi xúc phạm đến uy tin, danh dự, nhân phẩm của nhân viên bên kia dưới mọi hình thức sẽ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và/hoặc phải bồi thường tùy theo mức độ nghiêm trọng của sự việc.

8.5 Hợp đồng này được lập thành 08 điều, 04 bản, có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 02 bản để thực hiện.

8.6 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**BÊN CHO THUÊ BÊN THUÊ**