

HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG

Số: [...] / 2026 / HĐ-H2CC1

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐẠI NAM TIẾN
(“Bên Cho Thuê”)

VÀ

[TÊN BÊN THUÊ]
(“Bên Thuê”)

Ngày ... tháng ... năm ...

MỤC LỤC

ĐIỀU 1.	CÁC THÔNG TIN VỀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ CHO THUÊ	
ĐIỀU 2.	GIÁ THUÊ KHU VỰC THUÊ	4
ĐIỀU 3.	PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN	7
ĐIỀU 4.	THỜI HẠN CHO THUÊ, THỜI ĐIỂM GIAO, NHẬN KHU VỰC THUÊ VÀ HỒ SƠ KÈM THEO	8
ĐIỀU 5.	SỬ DỤNG KHU VỰC THUÊ	9
ĐIỀU 6.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ.....	10
ĐIỀU 7.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ.....	13
ĐIỀU 8.	BẢO HIỂM CỦA BÊN THUÊ.....	15
ĐIỀU 9.	TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	16
ĐIỀU 10.	PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG	21
ĐIỀU 11.	CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG VÀ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ.....	21
ĐIỀU 12.	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	23
ĐIỀU 13.	HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	24
PHỤ LỤC 01	ĐỊNH NGHĨA VÀ QUY TẮC GIẢI THÍCH.....	25
PHỤ LỤC 02	BẢNG THAM CHIẾU	30
PHỤ LỤC 03	BẢN VẼ MẶT BẰNG KHU VỰC THUÊ	33
PHỤ LỤC 04	BIÊN BẢN BÀN GIAO KHU VỰC THUÊ.....	34

HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG

Số: [...] / 2026 / HĐ - H2CC1

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án của Tòa Nhà.

HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG này được lập bởi và giữa các bên sau đây:

I. BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐẠI NAM TIẾN

(Sau đây gọi tắt là “Bên Cho Thuê”):

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0108080709
- Người đại diện theo pháp luật: NGUYỄN VIỆT HẢI Chức vụ: Giám đốc
- Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà N01-T4, Khu đô thị Đoàn Ngoại Giao, đường Hoàng Minh Thảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:

II. BÊN THUÊ: (sau đây gọi tắt là: “Bên Thuê”):

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu ^[4] số: cấp ngày:...../...../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng
- Mã số thuế (nếu có):

(Bên Cho Thuê và Bên Thuê sau đây sẽ được gọi chung là “Các Bên”, “Hai Bên” và gọi riêng là một “Bên”)

Hai Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ với các điều, khoản sau đây:

Trong Hợp Đồng này, các từ ngữ và thuật ngữ viết hoa sẽ có ý nghĩa như được quy định tại Phụ Lục 01, trừ khi được định nghĩa khác đi.

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ CHO THUÊ

- 1.1. Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Oriental Square, tại Lô đất H2CC1 Khu đô thị Tây Hồ Tây – Giai đoạn 1, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- 1.2. Vị trí, địa điểm văn phòng cho thuê (“Khu Vực Thuê”):

Ký hiệu: [*****], tầng [*****]

như được mô tả trong sơ đồ mặt bằng đính kèm tại Phụ Lục 03.

- 1.3. Hiện trạng về chất lượng công trình: Đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng (*Hoàn thành xây dựng năm theo tiêu chuẩn và chất lượng được phê duyệt bởi Bộ Xây dựng tại văn bản số phê duyệt nội dung thiết kế cơ sở/thiết kế kỹ thuật ngày...*)
- 1.4. Diện tích Khu Vực Thuê (“Diện Tích Thuê”):
 - Tổng Diện Tích Thuê:m²
 - Theo mô tả chi tiết tại Phụ Lục 02
- 1.5. Công năng sử dụng: Văn phòng
- 1.6. Trang thiết bị kèm theo: Được xác định tại thời điểm bàn giao Khu Vực Thuê.
 - a. Các thiết bị bàn giao gắn liền tường của vị trí Mặt Bằng Thuê: Theo danh mục quy định tại Phụ Lục 04 kèm theo Hợp đồng;
 - b. Các thiết bị sử dụng chung cho toàn bộ hệ thống của Tòa Nhà theo tiêu chuẩn thiết kế được phê duyệt bởi Cơ quan nhà nước (bao gồm nhưng không giới hạn một số hạng mục như hệ thống cơ điện tòa nhà, điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy v.v..)

ĐIỀU 2. GIÁ THUÊ KHU VỰC THUÊ

- 2.1. Giá thuê áp dụng với Khu Vực Thuê (“Tiền Thuê”):
 - Tiền thuê hàng tháng được hai bên thỏa thuận cho Khu Vực Thuê sẽ được nêu tại Phụ Lục 02 đính kèm Hợp đồng này. Tiền Thuê đã bao gồm chi phí Bảo trì, sửa chữa các trang thiết bị, hệ thống kỹ thuật do Bên Cho Thuê lắp đặt tại Khu Vực Thuê theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận.
 - Tiền Thuê không bao gồm: Thuế GTGT, Phí Dịch Vụ, Phí Tiện Ích và các khoản phí, chi phí khác liên quan đến việc phục vụ cho Khu Vực Thuê.
 - Tiền Thuê này được xác định bằng đơn giá thuê trên mỗi mét vuông mỗi tháng nhân với Diện Tích Thuê.
 - Đơn Giá Tiền Thuê được hai bên thỏa thuận cho Khu Vực Thuê sẽ cố định trong năm đầu và tăng 5% mỗi năm tính trên đơn giá thuê năm liền kề trước, bắt đầu từ năm thứ hai của Hợp đồng thuê.
- 2.2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác (“Phí Tiện Ích”):
 - Do Bên Thuê thanh toán theo quy định của: (i) các nhà cung cấp dịch vụ hoặc (ii) các cơ quan có thẩm quyền hoặc (iii) Bên Cho Thuê tùy theo từng trường hợp áp dụng theo quy định của Bên Cho Thuê.
 - Chi phí điện năng do Bên Thuê tiêu thụ tại Khu Vực Thuê sẽ được Bên Cho Thuê tính theo đồng hồ đo điện do Bên Cho Thuê lắp đặt tại Khu Vực Thuê. Bên Thuê sẽ trả tiền điện hàng tháng đối với lượng điện Bên Thuê tiêu thụ theo hóa đơn và mức giá áp dụng chung cho tất cả các khách thuê được tính toán dựa theo biểu giá của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cộng 10% hao tổn đường truyền.
 - Bên Thuê phải thanh toán tất cả các phí cho việc sử dụng điện thoại (bao gồm các cuộc gọi quốc tế), truyền dữ liệu, dịch vụ mạng, và fax tại Khu Vực Thuê dựa trên mức tiêu hao thực tế phù hợp với các tài khoản dùng bởi Bên Thuê.
 - Điện thoại, fax, telex hay bất cứ một phương tiện liên lạc nào khác ngoài số lượng

xác định các đường dây liên lạc do Bên Cho Thuê cung cấp sẽ chỉ được lắp đặt với chi phí của Bên Thuê sau khi nhận được văn bản chấp thuận của Bên Cho Thuê và trong phạm vi được cơ quan có thẩm quyền có liên quan cho phép.

- Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê về việc hoàn tất lắp đặt các phương tiện nói trên. Việc sửa chữa các phương tiện đó sẽ do Bên Thuê chịu trách nhiệm và chịu hoàn toàn chi phí sau khi nhận được chấp thuận bằng văn bản từ Bên Cho Thuê.
- Tất cả các Phí tiện ích khác và khoản phải trả đối với Khu Vực Thuê, cho Bên Cho Thuê hoặc các công ty/ tổ chức cung cấp tiện ích đó, sẽ được thanh toán bởi Bên Thuê.

2.3. Dịch Vụ và Phí Dịch Vụ:

2.3.1. Phí Dịch Vụ hàng tháng được hai bên thỏa thuận cho Khu Vực Thuê sẽ được nêu tại Phụ Lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

2.3.2. Bên Cho Thuê, trên cơ sở Bên Thuê thanh toán đầy đủ và đúng hạn Phí Dịch Vụ, sẽ trực tiếp hoặc gián tiếp cung cấp cho Bên Thuê các tiện ích và dịch vụ (“Dịch Vụ”) sau đây:

- a. cung cấp nước, điện và cấp thoát nước cho Khu Vực Chung;
- b. cung cấp điều hòa không khí cho Khu Vực Thuê và Khu Vực Chung trong suốt Giờ Hoạt Động Thông Thường Của Tòa Nhà;
- c. cung cấp bảo vệ Tòa Nhà 24/7;
- d. dọn dẹp vệ sinh nhà vệ sinh chung;
- e. thu dọn rác tại khu vực tập kết thu gom rác chung (ngoại trừ rác do thi công, lắp đặt trang thiết bị);
- f. máy phát điện dự phòng trong trường hợp mất điện;
- g. cảnh quan bên ngoài Tòa Nhà;
- h. diệt côn trùng hàng tháng cho các Khu Vực Chung;
- i. thiết bị cần thiết cho các dịch vụ, quản lý và/ hoặc điều hành Tòa Nhà;
- j. các chi phí liên quan đến Tòa Nhà và hoạt động của các pháp nhân được ủy quyền bởi Bên Cho Thuê để quản lý Tòa Nhà bao gồm nhưng không giới hạn bởi tiền thuê và các chi phí liên quan đến các phần diện tích được thuê bởi pháp nhân đó để làm văn phòng hoặc cửa hàng, lương và các lợi ích của nhân viên, đại lý và nhà thầu của pháp nhân, nội thất, trang thiết bị văn phòng, các tiện ích, viễn thông và tất cả các chi phí khác mà pháp nhân đó phải chi trả khi thực hiện nhiệm vụ quản lý Tòa Nhà cho Bên Cho Thuê;
- k. làm vệ sinh Tòa Nhà (ngoại trừ Khu Vực Thuê), mặt tiền Tòa Nhà và Khu Vực Chung bao gồm thang máy, thang thoát hiểm, máy điều hòa phục vụ Khu Vực Thuê và các máy móc thiết bị khác do Bên Cho Thuê lắp đặt;
- l. chi phí tuân thủ các yêu cầu về hành chính, y tế, giấy phép hoặc yêu cầu của cơ quan nhà nước khác liên quan đến Tòa Nhà;
- m. phí bảo hiểm đối với các chính sách bảo hiểm cho Tòa Nhà; và
- n. các chi phí liên quan đến vận hành Tòa Nhà, bao gồm các khoản đóng góp vào quỹ dự phòng của Tòa Nhà mà Bên Cho Thuê thấy hợp lý.

2.3.3. Trường hợp có bất kỳ Dịch Vụ nào nêu tại Điều 2.3.2 này bị gián đoạn hoặc tạm

ngừng với lý do nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của Bên Cho Thuê thì sẽ không được xem là hành vi xâm phạm, gây rối đối với việc chiếm hữu và sử dụng Khu Vực Thuê của Bên Thuê, đồng thời tình trạng gián đoạn hay tạm ngừng này cũng sẽ không miễn trừ Bên Thuê khỏi bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng hay buộc Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm cho bất kỳ thiệt hại nào xảy ra hoặc cho phép Bên Thuê được miễn giảm Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ.

- 2.3.4. Bên Cho Thuê được toàn quyền và độc quyền (i) lựa chọn đơn vị cung cấp cho bất kỳ Dịch Vụ nào của Tòa Nhà, (ii) quyết định cách thức cung cấp và đo lường tiêu thụ Dịch Vụ, và (iii) thực hiện điều chỉnh hợp lý các tiêu chuẩn cho những Dịch Vụ này.
- 2.3.5. Nếu sử dụng Khu Vực Thuê ngoài Giờ Hoạt Động Thông Thường Của Tòa Nhà, Bên Thuê sẽ chịu phí bổ sung theo mức Phí Sử Dụng Điều Hòa Ngoài Giờ theo quy định tại Phụ Lục 02.
- 2.3.6. Bên Cho Thuê có quyền điều chỉnh Phí Dịch Vụ nếu xét thấy rằng các chi phí đầu vào thay đổi như tiền Điện, Nước, Lương cơ bản vùng... và các lý do hợp lý khác thay đổi.

2.4. Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo

2.4.1. Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo

- a. Trừ trường hợp được quy định khác đi trong Hợp Đồng này, trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Hiệu Lực nhưng không trễ hơn ngày thứ 14 (mười bốn) liền trước Ngày Bàn Giao, Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp Đồng (“Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo”) theo số tiền cụ thể nêu tại Phụ Lục 02 (tương đương với 03 (ba) tháng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ (chưa bao gồm Thuế GTGT)) sau khi trừ đi Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ theo Thư Mời Thuê mà Bên Thuê đã nộp (nếu có).
- b. Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo được giữ lại bởi Bên Cho Thuê để bảo đảm sự tuân thủ và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này và đảm bảo cho bất kỳ khiếu nại nào của Bên Cho Thuê đối với Bên Thuê liên quan đến các vấn đề phát sinh tại Khu Vực Thuê.
- c. Bên Cho Thuê có quyền khấu trừ Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo để khắc phục và đền bù đắp các hậu quả thiệt hại hoặc mất mát, kể cả các chi phí pháp lý trong trường hợp Bên Thuê vi phạm các nghĩa vụ thanh toán, gây thiệt hại vật chất hoặc vi phạm nghĩa vụ khác của Hợp Đồng dẫn đến một khoản phạt bằng tiền. Bên Thuê có nghĩa vụ bổ sung đặt cọc cho Bên Cho Thuê một khoản tiền tương đương với số tiền đã bị khấu trừ như là một điều kiện để tiếp tục việc thuê, việc đặt cọc bổ sung này Bên Thuê sẽ thực hiện trong khoảng thời hạn theo thông báo từ Bên Cho Thuê.
- d. Trong suốt Thời Hạn Thuê, nếu Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo ít hơn tổng số tiền tính cho 03 (ba) tháng của (i) Tiền Thuê hiện tại cộng với (ii) Phí Dịch Vụ hiện tại, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê bổ sung khoản Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo bằng cách thanh toán cho Bên Cho Thuê khoản chênh lệch giữa khoản tiền đặt cọc ít hơn này với khoản Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo hiện tại phải trả.
- e. Trừ khi được quy định khác đi tại Hợp Đồng này, tùy thuộc vào những điều khoản và điều kiện liên quan tại Hợp Đồng này, số Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả lại toàn bộ hoặc một phần cho Bên Thuê mà không tính lãi trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày tất cả các điều kiện sau đã được đáp ứng (i) Khu Vực Thuê được Bên Thuê Khôi Phục Lại và bàn giao lại cho Bên Cho Thuê phù hợp với quy định tại Điều 11.2.5; (ii) Bên Thuê đã hoàn tất việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác đối với Bên Cho Thuê theo quy định của Hợp

Đồng, và (iii) những tranh chấp còn tồn đọng (nếu có) giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê đã được giải quyết xong.

2.5. Thuế

2.5.1 Toàn bộ các khoản: Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Tiện Ích và các khoản phí, chi phí khác liên quan đến việc phục vụ cho Khu Vực Thuê này là chưa bao gồm Thuế.

2.5.2 Thuế sẽ được xác định theo quy định của pháp luật vào thời điểm thanh toán và Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Thuế đồng thời cùng với các khoản phải trả có liên quan. Khi xuất hóa đơn GTGT cho Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ cộng thêm thuế GTGT trên các khoản thanh toán nêu tại Điều 2.5.1 (*Mức thuế suất thuế GTGT sẽ được áp dụng cho từng thời điểm cụ thể và theo các quy định của Pháp Luật về thuế GTGT*);

2.6. Chi phí khác

2.6.1. Bên Thuê sẽ chịu tất cả các chi phí ngân hàng, phí dịch vụ được áp dụng và không được khấu trừ bất kỳ phí hay chi phí nào vào Tiền Thuê và/hoặc Phí Dịch Vụ và hoặc bất kỳ chi phí nào khác. Bên Thuê sẽ không nỗ lực thực hiện quyền hay khiếu nại nhằm giữ lại hay khấu trừ tất cả hoặc bất kỳ phần nào của Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ hoặc bất kỳ khoản tiền phải thanh toán khác cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này.

2.6.2. Bên Thuê và Bên Cho Thuê sẽ chịu các chi phí pháp lý của mỗi bên đối với việc soạn thảo Hợp Đồng này. Bên Thuê sẽ chịu các loại phí và thuế liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật.

2.7. Tiền đặt cọc thi công

Trước khi tiến hành các công việc lắp đặt nội thất, Bên Cho Thuê sẽ gửi Bên Thuê một thông báo về số tiền đặt cọc trong Giai Đoạn Lắp Đặt Nội Thất. Khoản Tiền Đặt Cọc Lắp Đặt Nội Thất được quy định tại Mục 14 của Phụ Lục 2 và sẽ được Bên Thuê thanh toán trước khi Bên Thuê tiến hành lắp đặt nội thất hoặc trong vòng 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Cho Thuê về số Tiền Đặt Cọc Lắp Đặt Nội Thất, tùy điều kiện nào đến trước. Sau khi Khu Vực Thuê được trang bị hoàn tất theo đúng các bản vẽ đã được Bên Cho Thuê phê duyệt, khoản tiền đặt cọc này sẽ được hoàn lại không tính lãi trong vòng một (01) tháng sau khi trừ mọi khoản chi phí cần thiết để phục hồi các tổn thất hay thiệt hại cho Tòa Nhà hay Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba do bất kỳ vi phạm nào của Bên Thuê. Trường hợp khoản Tiền Đặt Cọc chưa đủ phục hồi các tổn thất, thiệt hại do Bên Thuê gây ra, Bên Thuê phải bồi hoàn cho Bên Cho Thuê toàn bộ chi phí và thiệt hại phát sinh ngoài khoản Tiền Đặt Cọc Lắp Đặt Nội Thất ngay khi nhận được hóa đơn;

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

3.1. Phương thức thanh toán:

3.1.1. Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê với thông tin tài khoản như được nêu tại Phụ lục 02 (“Tài Khoản Ngân Hàng Của Bên Cho Thuê”), trừ trường hợp được chỉ định khác đi trong văn bản đề nghị thanh toán của Bên Cho Thuê.

3.1.2. Tất cả các khoản thanh toán từ Bên Thuê cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này phải được trả vào hoặc trước ngày đến hạn mà không bị bù trừ, truy đòi, khấu trừ, giảm trừ hoặc trì hoãn bất kỳ phần nào của khoản thanh toán đó trừ trường hợp được quy định khác đi một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này hoặc Hai Bên có thỏa thuận khác.

3.1.3. Thông tin hóa đơn điện tử: Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp các thông tin theo Phụ Lục 02 để Bên Cho Thuê gửi hóa đơn điện tử cho Bên Thuê liên quan đến các khoản thanh toán của Bên Thuê theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Thuê hoàn toàn chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp và không có quyền khiếu nại Bên Cho Thuê về việc không nhận được Hóa đơn điện tử do Bên Thuê nhập sai thông tin hoặc cập nhật chậm.

3.2. Thời hạn thực hiện thanh toán:

3.2.1. Thanh toán Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ:

- a. Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ sẽ được thanh toán trước cho Bên Cho Thuê định kỳ hàng quý trong vòng bảy (07) ngày làm việc sau khi nhận được Hóa đơn GTGT từ Bên Cho Thuê trong Thời Hạn Thuê (“Kỳ Thanh Toán”). Nếu ngày trả bất cứ khoản nào trong Hợp Đồng này trùng vào ngày lễ Việt Nam, ngày trả sẽ được chuyển sang ngày làm việc tiếp sau đó.
- b. Tiền Thuê được tính kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng. Trong trường hợp Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê không phải là ngày đầu tiên của tháng đầu tiên của Kỳ Thanh Toán, Bên Thuê sẽ thanh toán Tiền Thuê theo tỷ lệ ngày tương ứng được tính kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến ngày liền trước ngày đầu tiên của Kỳ Thanh Toán kế tiếp và tất cả các khoản thanh toán sau đó phải được trả vào trước ngày đầu tiên của mỗi Kỳ Thanh Toán tiếp theo.
- c. Phí Dịch Vụ được tính kể từ Ngày Bắt Đầu quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng hoặc Ngày Hoạt Động, tùy thời điểm nào đến trước. Trong trường hợp ngày bắt đầu tính Phí Dịch Vụ không phải là ngày đầu tiên của tháng đầu tiên của Kỳ Thanh Toán, Bên Thuê sẽ thanh toán Phí Dịch Vụ theo tỷ lệ ngày tương ứng được tính kể từ ngày bắt đầu tính Phí Dịch Vụ đến ngày liền trước ngày đầu tiên của Kỳ Thanh Toán kế tiếp và tất cả các khoản thanh toán sau đó phải được trả trước ngày đầu tiên của mỗi Kỳ Thanh Toán tiếp theo.
- d. Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ của Kỳ Thanh Toán đầu tiên phải được thanh toán chậm nhất vào trước Ngày Bắt Đầu hoặc Ngày Hoạt Động, tùy thời điểm nào đến trước.

3.2.2. Thanh toán Phí Tiện Ích:

Đối với các Tiện Ích do Bên Cho Thuê cung cấp, Bên Thuê phải thanh toán Phí Tiện Ích hàng tháng cho Bên Cho Thuê trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc đầu tiên của tháng liền kế tiếp theo hoặc theo thời hạn nêu trong thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

3.2.3. Thời hạn thanh toán các khoản chi phí khác:

Thực hiện theo quy định cụ thể trong Hợp Đồng và/hoặc thông báo của Bên Cho Thuê tùy từng thời điểm.

ĐIỀU 4. THỜI HẠN CHO THUÊ, THỜI ĐIỂM GIAO, NHẬN KHU VỰC THUÊ VÀ HỒ SƠ KÈM THEO

4.1. Thời hạn cho thuê Khu Vực Thuê:

4.1.1 Hợp đồng thuê chính thức sẽ bắt đầu như nêu trong Phụ Lục 02, ngày này sau đây sẽ được gọi là “Ngày Bắt Đầu Thuê”

“Thời Hạn Thuê”, “Ngày Bắt Đầu” và “Ngày Hết Hạn” được định nghĩa tại Phụ lục 1 của Hợp đồng.

4.1.2 Gia hạn Thời Hạn Thuê:

Khi kết thúc Thời Hạn Thuê, nếu pháp luật cho phép và Bên Cho Thuê vẫn tiếp tục có ý định cho thuê tiếp đồng thời Bên Thuê có ý định tiếp tục thuê thì Các Bên thỏa

thuận để gia hạn Thời Hạn Thuê.

- a. Trước Ngày Hết Hạn 60 (sáu mươi) ngày, Bên Cho Thuê sẽ phát hành thông báo về việc Gia hạn Thời Hạn Thuê. Sau khi tiếp nhận được thông báo từ Bên Cho Thuê, nếu Bên Thuê có nhu cầu Gia hạn Thời Hạn Thuê thì sẽ gửi văn bản trả lời đồng ý hoặc không đồng ý Gia hạn Thời Hạn Thuê cho Bên Cho Thuê trước Ngày Hết Hạn 30 (ba mươi) ngày.
- b. Trường hợp Bên Cho Thuê chấp thuận gia hạn Thời Hạn Thuê, Bên Cho Thuê có quyền điều chỉnh tăng Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Tiềm Ích, các khoản phí khác và thay đổi các điều kiện, điều khoản của Hợp Đồng này phù hợp với chính sách của Bên Cho Thuê tại thời điểm gia hạn. Nếu việc gia hạn Thời Hạn Thuê được Các Bên thống nhất, Các Bên sẽ ký một phụ lục để gia hạn Thời Hạn Thuê hoặc một hợp đồng thuê mới theo mẫu của Bên Cho Thuê.

4.2. Thời điểm giao, nhận Khu Vực Thuê (“Ngày Bàn Giao”):

4.2.1. Bên Cho Thuê sẽ bàn giao Khu Vực Thuê cho Bên Thuê vào Ngày Bàn Giao nêu tại Phụ Lục 02 theo các điều kiện bàn giao quy định tại Phụ Lục 04 với điều kiện Bên Cho Thuê đã nhận đầy đủ Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo theo quy định tại Điều 2.4.1.

4.2.2. Khi bàn giao Khu Vực Thuê, Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ lập và ký Biên Bản Bàn Giao Khu Vực Thuê, trong đó xác nhận diện tích, tình trạng Khu Vực Thuê vào Ngày Bàn Giao và danh mục các đồ đạc, trang thiết bị hợp thành một phần của Khu Vực Thuê. Kể từ thời điểm ký kết Biên Bản Bàn Giao Khu Vực Thuê, Bên Thuê sẽ chính thức tiếp nhận Khu Vực Thuê và chịu mọi rủi ro đối với Khu Vực Thuê và/hoặc tài sản trong Khu Vực Thuê. Các nội dung của “Biên Bản Bàn Giao Khu Vực Thuê” sẽ là căn cứ để Bên Cho Thuê yêu cầu Bên Thuê thi công, hoàn trả Khu Vực Thuê trước khi tiến hành các thủ tục nhận lại Khu Vực Thuê từ Bên Thuê.

4.3. Hồ sơ kèm theo:

Các hồ sơ Bên Cho Thuê bàn giao cho Bên Thuê bao gồm:

- Bản vẽ mặt bằng hiện trạng (gồm thiết kế Khu Vực Thuê, sơ đồ kỹ thuật điện, nước, lối thoát hiểm...)
- Sổ tay Khách Thuê;
- Sổ tay hướng dẫn thi công, hoàn thiện Khu Vực Thuê;
- Và các hồ sơ khác (nếu có)

ĐIỀU 5. SỬ DỤNG KHU VỰC THUÊ

5.1. Mục đích sử dụng Khu Vực Thuê:

Bên Thuê sẽ chỉ sử dụng Khu Vực Thuê để làm văn phòng làm việc (“Mục Đích Sử Dụng Được Phép”) và tuân thủ các quy định tại Sổ Tay Khách Thuê về Điều kiện sử dụng Khu Vực Thuê.

5.2. Các hạn chế sử dụng Khu Vực Thuê:

Bên Thuê chấp nhận mọi điều kiện, điều khoản về hạn chế sử dụng Khu Vực Thuê theo các quy định cụ thể tại Hợp Đồng này và theo chính sách, quy định của Bên Cho Thuê tại Sổ Tay Khách Thuê và các văn bản chính sách khác được thông báo hoặc cập nhật ban hành bởi Bên Cho Thuê.

5.3. Đóng Phí Dịch Vụ:

Bên Thuê đảm bảo việc thanh toán tiền Phí Dịch Vụ đầy đủ và đúng hạn cho Bên Cho Thuê theo quy định nêu tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

5.4. Ban hành và tuân thủ nội quy, quy định

Nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ, an toàn cho tòa nhà, tiết kiệm năng lượng và tuân thủ các quy định của Pháp luật, Bên Cho Thuê có quyền ban hành các nội quy, quy định, văn bản hướng dẫn liên quan tới việc sử dụng dịch vụ, Khu Vực Thuê (*các văn bản này đều không trái luật và không trái đạo đức xã hội*).

Bên Thuê chấp nhận, đồng ý và tuân thủ mọi nội quy và quy định do Bên Cho Thuê ban hành.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

6.1. Quyền của Bên Cho Thuê:

6.1.1. Yêu cầu Bên Thuê nhận bàn giao Khu Vực Thuê theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này.

6.1.2. Yêu cầu Bên Thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

6.1.3. Yêu cầu Bên Thuê bảo quản, sử dụng Khu Vực Thuê theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp Đồng này.

6.1.4. Yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của Bên Thuê gây ra.

6.1.5. Cải tạo, nâng cấp Khu Vực Thuê khi được Bên Thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho Bên Thuê, trừ trường hợp quy định tại Điều 6.1.9.

6.1.6. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và theo quy định tại Hợp Đồng này.

6.1.7. Yêu cầu Bên Thuê giao lại Khu Vực Thuê khi Hợp Đồng chấm dứt.

6.1.8. Bên Cho Thuê sẽ nắm giữ quyền đối với đường dẫn và dòng chảy tự do và không bị gián đoạn của nước, khí, chất thải, điện, dịch vụ điều hòa, điện thoại và những việc dịch vụ khác (bao gồm sóng wifi) xuất phát từ và dẫn đến các phần khác của Tòa Nhà trong và qua các đường dẫn nước, cống rãnh, ống dẫn, ống khói, ống đứng, máng xối, các rãnh, kênh mương, kênh, trục, ống phân phối nước, ống, dây cáp, dây, nước, điện, máy điều hòa, máy móc, hệ thống thông gió và các tiện ích và dịch vụ khác với tính chất giống như vậy của Tòa Nhà (“Đường Dẫn Tiện Ích”) và các thiết bị phụ mà đang hoặc có thể trong Thời Hạn Thuê xuất phát trong, trên, qua, dưới Khu Vực Thuê.

6.1.9. Quyền sửa chữa đối với Tòa Nhà:

a. Bên Thuê thừa nhận, đồng ý và xác nhận với Bên Cho Thuê rằng Bên Thuê sẽ không phản đối Các Hoạt Động Cải Tạo hoặc Các Hoạt Động Sửa Chữa Của Bên Cho Thuê; Bên Thuê không hủy bỏ hoặc chấm dứt Hợp Đồng này hoặc có các khiếu nại đối với Bên Cho Thuê đối với bất kỳ khoản bồi thường, phí, chi phí hay các tổn thất phát sinh từ hoặc liên quan đến Các Hoạt Động Cải Tạo hoặc Các Hoạt Động Sửa Chữa Của Bên Cho Thuê.

b. Trong trường hợp Tòa Nhà được cải tạo hoặc sửa chữa lại, Bên Cho Thuê có quyền vào bất kỳ thời điểm nào và không cần có bất kỳ chấp thuận nào của Bên Thuê, thay đổi, xây dựng lại hoặc sửa đổi bằng bất kỳ hình thức nào hoặc thay đổi việc sử dụng các khu vực của Tòa Nhà (kể cả toàn bộ các trang thiết bị, vật trang trí và máy móc của Tòa Nhà) trong chừng mực lối ra vào và các dịch vụ thiết yếu phải luôn luôn được duy trì.

6.1.10. Bên Cho Thuê có thể cho phép bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào tổ chức bất kỳ các

nghi thức hoặc triển lãm hoặc trưng bày bất kỳ hàng hoá nào tại bất kỳ (các) phần nào tại Khu Vực Chung của Tòa Nhà vào bất kỳ thời điểm nào và theo các điều khoản và điều kiện mà Bên Cho Thuê toàn quyền xét thấy thích hợp.

6.1.11. Bên Cho Thuê có thể cung cấp và lắp đặt một hệ thống loa báo công cộng tại các Khu Vực Chung của Tòa Nhà và có thể tiếp âm hoặc truyền thanh hoặc cho phép bất kỳ người nào khác làm tiếp âm hoặc truyền thanh các chương trình ca nhạc đã được thu sẵn hoặc các công bố tại khu vực đó.

6.1.12. Bên Cho Thuê có toàn quyền đặt tên và/hoặc sử dụng biểu tượng cho Tòa Nhà theo quyết định riêng của mình và vào bất kỳ thời điểm nào và tùy từng thời điểm được thay đổi, sửa đổi, thay thế hoặc hủy bỏ bất kỳ tên và/hoặc biểu tượng nào như vậy mà không phải bồi thường cho Bên Thuê về bất cứ tổn thất, chi phí hay bất lợi nào xảy ra cho Bên Thuê do hậu quả của sự thay đổi đó.

6.1.13. Quyền chuyển nhượng của Bên Cho Thuê:

a. Bên Thuê theo đây chấp thuận và thừa nhận rằng Bên Cho Thuê không phải xin thêm bất kỳ chấp thuận nào của Bên Thuê khi Bên Cho Thuê thực hiện các quyền sau:

- (i) việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với toàn bộ hoặc một phần Tòa Nhà (bao gồm nhưng không giới hạn ở khu thương mại, Văn phòng, Các chỗ đậu xe...) cho bên thứ ba (“Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Mới”) theo bất kỳ cách thức nào phù hợp với quy định của pháp luật;
- (ii) cầm cố, thế chấp một phần hoặc toàn bộ Tòa Nhà, các quyền và lợi ích của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này để bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên Cho Thuê hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào; hoặc
- (iii) chuyển nhượng, chuyển giao, ủy quyền hoặc chỉ định thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này cho bên thứ ba (“Bên Nhận Chuyển Giao”), với điều kiện là Bên Thuê vẫn được tiếp tục thuê Khu Vực Thuê theo các điều kiện quy định tại Hợp Đồng này cho đến hết Thời Hạn Thuê.

Theo đó, Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Mới hay Bên Nhận Chuyển Giao sẽ đương nhiên trở thành Bên Cho Thuê theo quy định của Hợp Đồng này kể từ thời điểm chuyển quyền sở hữu/chuyển giao quyền cho Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Mới/Bên Nhận Chuyển Giao hoặc thời điểm khác theo thỏa thuận giữa Bên Cho Thuê và Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Mới/Bên Nhận Chuyển Giao. Bên Cho Thuê có quyền chuyển giao Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm cho Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Mới/Bên Nhận Chuyển Giao giữ theo các điều khoản của Hợp Đồng này và Bên Cho Thuê được giải trừ tất cả nghĩa vụ liên quan đến việc hoàn trả Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm cho Bên Thuê.

b. Bên Thuê theo đây đồng ý và cam kết rằng Bên Thuê sẽ ký, xác nhận, cung cấp các giấy tờ và thực hiện các hành động khác cần thiết theo yêu cầu của Bên Cho Thuê để (i) Bên Cho Thuê có thể thực hiện quyền nêu tại Điều 6.1.13a; và (ii) Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Mới/Bên Nhận Chuyển Giao có thể nhận chuyển giao và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Thuê không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này hoặc trì hoãn thanh toán/thực hiện các nghĩa vụ thuộc trách nhiệm của Bên Thuê theo quy định của Hợp Đồng này vì lý do thay đổi Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 6.1.13a.

6.1.14. Quyền đối với Khu Vực Chung:

a. Bên Cho Thuê sẽ đảm bảo duy trì Tòa Nhà trong tình trạng tốt nhất, tuy nhiên với điều kiện là Tòa Nhà sẽ được quản lý theo cách thức mà Bên Cho Thuê có toàn quyền quyết định theo các quy định và quy chế liên quan đến việc sử dụng Khu

Vực Chung do Bên Cho Thuê ấn định theo từng thời điểm.

- b. Bên Cho Thuê độc quyền quản lý Khu Vực Chung, và có quyền tiến hành các thay đổi đối với Khu Vực Chung. Quyền của Bên Cho Thuê sẽ bao gồm, nhưng không giới hạn, quyền (i) tùy từng thời điểm sử dụng bất kỳ phần nào của Khu Vực Chung cho các mục đích khuyến mãi, giải trí hoặc hoạt động liên quan; (ii) tạm thời đóng cửa bất kỳ phần nào của Khu Vực Chung để sửa chữa, nâng cấp hoặc cải tạo; và (iii) cải tạo, nâng cấp hay thay đổi hình dáng cũng như kích thước Khu Vực Chung hoặc thêm, dỡ bỏ hay thay đổi vị trí của các công trình sửa sang, tu bổ trong Khu Vực Chung, bao gồm nhưng không giới hạn các tòa nhà, khu đậu xe, lòng đường và phần đường mở rộng, và xây dựng các công trình trong Khu Vực Chung.
- 6.1.15. Bên Cho Thuê có quyền chỉ định một công ty thành viên hoặc bên thứ ba làm Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, chịu trách nhiệm về việc quản lý Khu Vực Thuê và/hoặc Tòa Nhà; và có thể giao cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành này các quyền và nghĩa vụ khác của mình căn cứ theo Hợp Đồng này mà không cần có chấp thuận của Bên Thuê.
- 6.1.16. Bên Cho Thuê có thể thực thi quyền của mình đối với Bên Thuê cho dù quyền đó có được áp dụng cho những bên thuê hay người cư ngụ khác hay không.
- 6.1.17. Trừ khi Hợp Đồng này quy định khác, Bên Cho Thuê có toàn quyền quyết việc đưa ra chấp thuận đối với bất kỳ vấn đề nào; và không bị yêu cầu đưa ra lý do Bên Cho Thuê từ chối việc chấp thuận đối với bất kỳ vấn đề nào.
- 6.1.18. Bên Cho Thuê, trong trường hợp vi phạm có thể khắc phục, được xem là không vi phạm hay không bị xử lý như vi phạm việc tuân thủ và thực hiện nghĩa vụ của Bên Cho Thuê trừ khi:
- a. Bên Thuê gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê về việc vi phạm của Bên Cho Thuê; và
 - b. Bên Cho Thuê không thực hiện các biện pháp cần thiết để khắc phục vi phạm trong khoảng thời gian hợp lý, và điều khoản này được áp dụng cho dù có bất kỳ điều khoản nào khác của Hợp Đồng này có quy định khác.
- 6.1.19. Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.
- 6.2. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê
- 6.2.1. Giao Khu Vực Thuê cho Bên Thuê theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và hướng dẫn Bên Thuê sử dụng Khu Vực Thuê theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 của Hợp Đồng này.
- 6.2.2. Bảo đảm cho Bên Thuê sử dụng ổn định Khu Vực Thuê trong Thời Hạn Thuê, với điều kiện Bên Thuê thanh toán đầy đủ Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ và các khoản tiền khác phải trả cho Bên Cho Thuê, và thực hiện đúng mọi cam kết và nghĩa vụ trong suốt Thời Hạn Thuê.
- 6.2.3. Bảo trì, sửa chữa các trang thiết bị, hệ thống kỹ thuật do Bên Cho Thuê lắp đặt tại Khu Vực Thuê theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận.
- 6.2.4. Không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp Đồng, trừ trường hợp được Bên Thuê đồng ý chấm dứt Hợp Đồng hoặc theo các trường hợp cụ thể được quy định tại Hợp Đồng này.
- 6.2.5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra theo quy định của pháp luật.
- 6.2.6. Mua bảo hiểm cháy nổ cho Tòa nhà đối với các tổn thất, thiệt hại do cháy nổ hay các rủi ro khác mà Bên Cho thuê cho là phù hợp theo toàn quyền quyết định của Bên Cho thuê.

- 6.2.7. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 6.2.8. Bên Cho Thuê cam kết với Bên Thuê rằng, tùy thuộc vào việc Bên Thuê thanh toán Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Tiện Ích, các khoản tiền khác phải trả cho Bên Cho Thuê và hoàn thành, tuân thủ các cam kết của Bên Thuê và các quy định về giới hạn và việc cấm tại Hợp Đồng, Bên Cho Thuê đồng ý với Bên Thuê như sau:
- a. Bên Thuê có thể giữ và sử dụng Khu Vực Thuê trong suốt Thời Hạn Thuê một cách hợp pháp mà không có sự gián đoạn nào do Bên Cho Thuê hoặc do (những) người có quyền yêu cầu hợp pháp thông qua, theo yêu cầu của hoặc nhân danh Bên Cho Thuê.
 - b. Giữ mái, kết cấu chính và tường của Tòa Nhà và các đường ống, cống, ống dẫn và cáp trong Tòa Nhà và các phần của Khu Vực Thuê mà Bên Thuê không có trách nhiệm sửa chữa trong tình trạng sử dụng bình thường.
 - c. Thực hiện việc trang trí cần thiết đối với Khu Vực Chung của Tòa Nhà nếu và khi Bên Cho Thuê cho là phù hợp.
 - d. Giữ cho Khu Vực Chung, nhà vệ sinh và các phần sử dụng chung khác của Tòa Nhà trong tình trạng sạch sẽ và trong điều kiện sử dụng tốt.
 - e. Duy trì hệ thống thang máy, thiết bị phòng cháy chữa cháy và dịch vụ an ninh, máy điều hòa không khí và các tiện ích khác của Tòa Nhà trong tình trạng hoạt động bình thường.
 - f. Đã mua bảo hiểm đầy đủ theo các tiêu chuẩn ngành đối với Tòa Nhà, để bảo hiểm Tòa nhà khỏi thiệt hại hoặc mất mát do hỏa hoạn và thanh toán tất cả các khoản phí bảo hiểm đúng hạn.
 - g. Cung cấp điều hòa không khí tại Khu Vực Thuê trong suốt Giờ Hoạt Động Thông Thường Của Tòa Nhà. Bên Cho Thuê, nhân viên, đại lý và nhà thầu của Bên Cho Thuê sẽ có quyền vào Khu Vực Thuê để thực hiện việc bảo trì thông thường, định kỳ và khẩn cấp cho hệ thống quạt thông gió và máy điều hòa không khí.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

- 7.1. Quyền của Bên Thuê:
- 7.1.1. Yêu cầu Bên Cho Thuê giao Khu Vực Thuê theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp Đồng này.
 - 7.1.2. Yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Khu Vực Thuê.
 - 7.1.3. Được đổi Khu Vực Thuê đang thuê với người thuê khác nếu được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản.
 - 7.1.4. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Khu Vực Thuê nếu có thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản.
 - 7.1.5. Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên Cho Thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu.
 - 7.1.6. Yêu cầu Bên Cho Thuê sửa chữa Khu Vực Thuê (bao gồm hệ thống thiết bị, các tài sản thuộc trách nhiệm sửa chữa của Bên Cho Thuê theo quy định của Hợp Đồng này) trong trường hợp Khu Vực Thuê bị hư hỏng không phải do lỗi của Bên Thuê (bao gồm nhân viên, khách hàng, đối tác hoặc bất kỳ bên thứ ba liên quan đến Bên Thuê) gây ra.
 - 7.1.7. Yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra theo quy định của pháp luật.

- 7.1.8. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và tại Hợp Đồng này.
- 7.1.9. Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.
- 7.2. **Nghĩa vụ của Bên Thuê:**
- 7.2.1. Bảo quản, sử dụng Khu Vực Thuê đúng công năng, thiết kế đã liệt kê tại Điều 1 và các thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 7.2.2. Thanh toán đủ Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo, Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Tiện Ích và các chi phí khác trong Hợp Đồng này theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp Đồng này.
- 7.2.3. Sử dụng Khu Vực Thuê đúng theo Mục Đích Sử Dụng Được Phép và sửa chữa hư hỏng Khu Vực Thuê do lỗi của mình gây ra với sự giám sát và cho phép của Bên Cho Thuê, hoặc Ban Quản Lý tòa nhà.
- 7.2.4. Trả Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 7.2.5. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ Khu Vực Thuê nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 7.2.6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra, bao gồm mọi thiệt hại và tổn thất gây ra bởi Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê, Khu Vực Chung, Tòa Nhà và bất kỳ bên thứ ba nào, mà Bên Thuê phải chịu trách nhiệm theo Hợp Đồng này hoặc pháp luật Việt Nam.
- 7.2.7. Sử dụng Khu Vực Thuê đúng theo tên đăng ký kinh doanh hoặc tên thương mại của Bên Thuê được quy định tại Phụ Lục 02. Trong trường hợp đổi tên đăng ký kinh doanh hoặc tên thương mại, Bên Thuê phải ngay lập tức cung cấp cho Bên Cho Thuê bản sao giấy chứng nhận đăng ký thay đổi tên đăng ký kinh doanh, với điều kiện pháp nhân không thay đổi. Bên Thuê sẽ không sử dụng hay cho phép sử dụng Khu Vực Thuê hay bất kỳ phần nào của Khu Vực Thuê cho mục đích bất hợp pháp hoặc trái đạo đức.
- 7.2.8. Bên Thuê sẽ ngay lập tức chấm dứt các hoạt động đã được thực hiện trên Khu Vực Thuê theo như thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê, dù các hoạt động đó có được Bên Cho Thuê cho phép trước đây hay không, mà các hoạt động đó gây ra hoặc theo ý kiến của Bên Cho Thuê có thể gây ra nguy hiểm hoặc phiền toái cho những bên thuê khác trong Tòa Nhà hoặc các tòa nhà liền kề, lân cận bất kỳ.
- 7.2.9. Bên Thuê sẽ sử dụng tên của Tòa Nhà trong các quảng cáo của mình như địa chỉ dẫn đến Khu Vực Thuê. Bên Thuê sẽ không sử dụng tên/biểu tượng của Tòa Nhà hoặc bất kỳ phần nào của tên/biểu tượng của Tòa Nhà hoặc bất kỳ tên nào được phát âm tương tự như là một phần thương hiệu của mình hoặc tên thương mại hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác.
- 7.2.10. Bên Thuê sẽ không, tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt Thời Hạn Thuê, thực hiện bất kỳ các công việc hoặc thay đổi phần trang trí nội thất và chi tiết kỹ thuật đã được Bên Cho Thuê chấp thuận hoặc các thiết kế bên trong hoặc bố trí Khu Vực Thuê mà không có sự chấp thuận trước của Bên Cho Thuê (có tham khảo ý kiến của Các Chuyên Viên Tư Vấn), và Bên Thuê sẽ phải thanh toán tất cả những chi phí liên quan phát sinh trong việc có được các chấp thuận như trên. Bên Thuê phải đảm bảo rằng các công việc hay các thay đổi bất kỳ đều phải tuân thủ các quy định trong Sổ Tay Khách Thuê, Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công và các quy định về thi công xây dựng theo quy định của pháp luật Việt Nam. Ngoài những quy định nêu trên, Bên Thuê phải làm các công việc để sửa đổi hay bổ sung theo yêu cầu của Bên Cho Thuê như là điều kiện của việc gia hạn của Hợp Đồng (nếu áp dụng).

- 7.2.11. Khi nhận được bất kỳ thông báo nào từ Bên Cho Thuê hay đại diện được ủy quyền của Bên Cho Thuê nêu rõ một công việc hay việc sửa chữa nào cần phải được thực hiện và là trách nhiệm của Bên Thuê trong Hợp Đồng này thì Bên Thuê phải tiến hành thực hiện ngay việc trên. Nếu Bên Thuê không thực hiện được việc này thì Bên Cho Thuê hoặc các nhân viên hoặc đại lý của Bên Cho Thuê sẽ có quyền vào Khu Vực Thuê (và bằng cả biện pháp cưỡng chế nếu cần thiết mà không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trước Bên Thuê) để thực hiện bất kỳ công việc hay sửa chữa nào nêu trên. Bên Thuê sẽ trả tất cả các chi phí và lãi chậm thanh toán (tính trên Lãi Suất Quá Hạn) theo yêu cầu của Bên Cho Thuê, kể từ ngày Bên Cho Thuê chi tiêu cho đến khi được Bên Thuê trả tiền. Các chi phí và lãi chậm thanh toán sẽ được thu hồi như là khoản nợ của Tiền Thuê.
- 7.2.12. Bên Thuê sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê hay các đại diện của Bên Cho Thuê về bất kỳ thiệt hại nào đối với Khu Vực Thuê hoặc người trong Khu Vực Thuê và về bất kỳ sự cố hay khiếm khuyết nào trong các đường ống nước, mạng điện hay các trang bị, lắp đặt hoặc các tiện nghi khác do Bên Cho Thuê cung cấp.
- 7.2.13. Bên Thuê sẽ trả cho Bên Cho Thuê ngay khi có yêu cầu chi phí cho việc lắp đặt, sửa chữa, điều chỉnh hay thay thế tên của Bên Thuê trên các bảng chỉ dẫn do Bên Cho Thuê cung cấp.
- 7.2.14. Bên Thuê sẽ tuân thủ theo Sổ Tay Khách Thuê theo từng thời điểm do Bên Cho Thuê hoặc Ban Quản Lý Tòa Nhà ban hành.
- 7.2.15. Các giấy phép và/ hoặc chấp thuận:
- a. Bên Thuê được yêu cầu cung cấp tất cả các giấy phép và/hoặc sự chấp thuận cần thiết theo quy định của pháp luật Việt Nam cho việc thuê hợp pháp và tiến hành các hoạt động đó đối với Khu Vực Thuê ngay khi ký kết Hợp Đồng, và Bên Thuê sẽ tiếp tục giữ và duy trì việc này trong suốt Thời Hạn Thuê.
 - b. Ngay khi ký kết Hợp Đồng, Bên Thuê sẽ xuất trình cho Bên Cho Thuê bản gốc của những giấy phép và chấp thuận đó do cơ quan có thẩm quyền cấp để Bên Cho Thuê kiểm tra, đồng thời sẽ gửi đến Bên Cho Thuê một bản sao của các giấy phép và chấp thuận nêu trên, việc Bên Thuê không thực hiện công việc trên sẽ tạo nên hành vi vi phạm theo trong Hợp Đồng này.
- 7.2.16. Không có bất kỳ điều kiện hay điều khoản nào trong Hợp Đồng này sẽ được giải thích như thể có ngầm ý rằng việc sử dụng Khu Vực Thuê của Bên Thuê là độc quyền đối với Bên Thuê, và Bên Thuê nhận biết rằng Bên Cho Thuê có thể cho thuê những Khu Vực Thuê khác trong Tòa Nhà cho những người thuê khác mà Bên Cho Thuê thấy thích hợp bất kể là những người thuê đó có thể chào mời những sản phẩm và dịch vụ tương tự hoặc cạnh tranh với Bên Thuê.
- 7.2.17. Bên Thuê sẽ tuân thủ theo các luật, pháp lệnh và các quy định hiện hành về sức khỏe, an toàn và trật tự an ninh của bất kỳ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào đối với Khu Vực Thuê hoặc Tòa Nhà.
- 7.2.18. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. BẢO HIỂM CỦA BÊN THUÊ

- 8.1. Bên Thuê sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, mua, duy trì và giải quyết bảo hiểm cho toàn bộ Diện tích thuê trong suốt Thời hạn của Hợp đồng thuê này tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, bao gồm “Bảo hiểm trách nhiệm đối với Bên Thứ ba” (hoặc “Bảo hiểm trách nhiệm công cộng”) và “Bảo hiểm Tài sản” của Bên Thuê.

- 8.2. Bên Thuê phải chịu trách nhiệm mua “Bảo hiểm trách nhiệm đối với Bên Thứ ba” (hoặc “Bảo hiểm trách nhiệm công cộng”). Bảo hiểm này bao gồm việc bảo hiểm cho những thiệt hại về người và tài sản gây ra cho Bên Cho thuê, Người thuê liên kết và các Bên Thứ ba khác, phát sinh từ hoặc liên quan đến việc sử dụng Diện tích thuê của Bên Thuê. Khái niệm Bên Thuê tại điều này bao gồm cả Người quản lý, Nhân viên, Đại lý, nhà cung cấp, nhà thầu và bất kỳ bên nào có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Bên Thuê trong khu vực thuộc sự quản lý của Tòa nhà. Bên Thuê phải đảm bảo rằng bảo hiểm này bao gồm “Điều khoản Từ bỏ Thế quyền” đối với Bên Cho thuê và các bên liên quan.
- 8.3. Bên Thuê tự chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết bảo hiểm cho mọi rủi ro đối với tài sản của mình (gọi là “Bảo hiểm tài sản”) và chịu mọi rủi ro liên quan đến tài sản đó.
- 8.4. Bên Thuê sẽ tự động cung cấp cho Bên Cho thuê một bản sao Hợp đồng bảo hiểm của Bên Thuê trong vòng 30 ngày kể từ Ngày bắt đầu thời hạn và trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày gia hạn của Hợp đồng bảo hiểm.
- 8.5. Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Bên Cho thuê, Bên Thuê sẽ ngay lập tức cung cấp cho Bên Cho thuê bất kỳ Hợp đồng bảo hiểm nào mà Bên Thuê cần xác lập theo Hợp đồng thuê này và biên lai thanh toán bảo phí mới nhất theo Hợp đồng bảo hiểm đó. Không điều khoản nào của Hợp đồng thuê này buộc Bên Cho thuê chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của những Hợp đồng bảo hiểm hay phải bảo đảm rằng chúng phù hợp với tất cả các quy định pháp lý liên quan đến bảo hiểm.
- 8.6. Không ảnh hưởng đến trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Bên Thuê theo quy định của pháp luật và Hợp đồng thuê này, trong các trường hợp: (i) bất kỳ tài sản của Bên Thứ ba bị thiệt hại, hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên Thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do (duy nhất hoặc phần nào) việc vi phạm của Bên Thuê đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng thuê này hay Hợp đồng bảo hiểm của Bên Thuê; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do Bên Thứ ba phải chịu mức miễn thường theo Hợp đồng bảo hiểm (nếu có) của Bên Thứ ba hoặc/và vượt quá giới hạn trách nhiệm trong Hợp đồng bảo hiểm của Bên Thuê thì Bên Thuê phải trả cho Bên Thứ ba khoản thiếu hụt đó.
- 8.7. Nếu Bên Thuê không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ trách nhiệm mua bảo hiểm theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này, thì Bên Thuê sẽ có trách nhiệm gánh chịu bất kỳ tổn thất, thiệt hại phát sinh liên quan đến Diện tích thuê, hoặc phát sinh từ các hoạt động của Bên Thuê và bất kỳ Bên Thứ ba là nhân viên, khách hàng, khách giao dịch của Bên Thuê, hoặc bất cứ người nào ra vào Diện tích thuê.

ĐIỀU 9. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

9.1 Trách nhiệm của Bên Cho Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:

- 9.1.1. Bên Cho Thuê sẽ bị xem là vi phạm Hợp Đồng (với điều kiện hành vi vi phạm này không do lỗi của Bên Thuê và Bên Thuê đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng này) nếu:
- Tòa Nhà bị chấm dứt hoạt động do Bên Cho Thuê có những sai phạm hoặc vi phạm quy định pháp luật; hoặc
 - Bên Cho Thuê không thực hiện đúng các nghĩa vụ được quy định trong Điều 6.2 khiến cho Bên Thuê không thể sử dụng Khu Vực Thuê trong 30 (ba mươi) ngày liên tục mà không thể khắc phục, trừ trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc bất kỳ thay đổi nào từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của Bên Cho Thuê.

9.1.2. Trong trường hợp (i) Bên Cho Thuê không khắc phục vi phạm và/hoặc không hoàn thành việc khắc phục vi phạm nêu tại Điều 6.2 trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ khi nhận được văn bản thông báo về vi phạm của Bên Thuê; hoặc (ii) vi phạm đó là không thể khắc phục được theo xác nhận của Bên Thuê; hoặc (iii) vi phạm đó vẫn tái diễn sau khi Bên Thuê yêu cầu khắc phục, Bên Thuê sẽ được quyền thực hiện một trong các biện pháp xử lý vi phạm như quy định dưới đây:

- a. Yêu cầu Bên Cho Thuê tiếp tục khắc phục vi phạm; hoặc
- b. Phạt vi phạm Hợp Đồng đối với Bên Cho Thuê số tiền tương đương 0,5% giá trị Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ của 01 (một) tháng hoặc 5.000.000 VND (*Bằng chữ: Năm triệu đồng chẵn*), tùy giá trị nào cao hơn đối với mỗi hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 7.2, nhưng tổng giá trị các khoản phạt không quá 8% giá trị Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ của 01 (một) tháng, đối với các vi phạm trong một tháng; và/hoặc
- c. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước hạn bằng một thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê trước ngày chấm dứt Hợp Đồng một thời hạn là 30 (ba mươi) ngày. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê phải thanh toán cho Bên Thuê các khoản tiền theo quy định tại Điều 11.2.4.

9.2 Trách nhiệm của Bên Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:

9.2.1. Bên Thuê sẽ bị xem là vi phạm Hợp Đồng nếu:

- a. Bất kỳ khoản tiền nào thuộc nghĩa vụ thanh toán của Bên Thuê theo Hợp Đồng này không được thanh toán, thanh toán không đầy đủ hoặc thanh toán chậm sau ngày các khoản thanh toán trên đến hạn phải trả (bất kể có được yêu cầu chính thức hay không); hoặc
- b. Bên Thuê và/hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu, đại lý, hoặc khách của Bên Thuê không thực hiện hoặc thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ hoặc chậm thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này; và/hoặc theo Sổ Tay Khách Thuê; và/hoặc quy định pháp luật Việt Nam; hoặc
- c. Bên Thuê từ chối không thực hiện hoặc không tuân thủ theo quyết định hoặc bản án đã có hiệu lực pháp luật thông qua giải quyết tranh chấp tại Tòa án theo quy định tại Điều 11; hoặc
- d. Các tài sản của Bên Thuê bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền phong tỏa, tịch thu, quản lý hoặc áp dụng các biện pháp ngăn chặn khác khiến cho Bên Cho Thuê có cơ sở hợp lý để tin rằng Bên Thuê có khả năng không thể tuân thủ hay thi hành các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn bởi khả năng chi trả Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ hoặc các khoản tiền khác mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng.

9.2.2. Trong trường hợp (i) Bên Thuê không khắc phục vi phạm và/hoặc không hoàn thành việc khắc phục vi phạm nêu tại Điều 7.2 trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ khi nhận được văn bản thông báo về vi phạm của Bên Cho Thuê hoặc một thời hạn khác ghi trên thông báo này; hoặc (ii) vi phạm đó là không thể khắc phục được theo xác nhận của Bên Cho Thuê; hoặc (iii) vi phạm đó vẫn tái diễn sau khi Bên Cho Thuê yêu cầu khắc phục, Bên Cho Thuê sẽ được quyền thực hiện biện pháp xử lý vi phạm như quy định dưới đây:

- a. Buộc Bên Thuê tiếp tục khắc phục vi phạm hoặc Bên Cho Thuê tự mình khắc phục vi phạm, đồng thời, yêu cầu Bên Thuê thanh toán toàn bộ chi phí và phí tổn phát sinh do việc khắc phục vi phạm; và/hoặc
- b. Ngừng cung cấp các Dịch Vụ, Tiện Ích (bao gồm nhưng không giới hạn bởi điện, điều hòa không khí, nước, thang máy) tới Khu Vực Thuê, từ chối các đăng ký

vận chuyển hàng ra/vào Tòa Nhà của Bên Thuê. Mọi chi phí và phí tổn phát sinh cho Bên Cho Thuê đối với và các khoản phụ phí khác cho việc ngắt và nối lại sau đó đối việc cung cấp điện, điều hòa không khí, nước, thang máy (nếu có) cho Khu Vực Thuê sẽ do Bên Thuê thanh toán và sẽ được thu lại từ Bên Thuê như là một khoản nợ hoặc có thể được Bên Cho Thuê trừ từ bất kỳ khoản Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo nào do Bên Thuê trả; và/hoặc

- c. Giám sát, đình chỉ hoạt động của Bên Thuê, niêm phong Khu Vực Thuê và giữ lại toàn bộ hàng hóa, tài sản tại Khu Vực Thuê và/hoặc di dời, trục xuất mọi tài sản, nhân viên, khách hàng, nhà thầu của Bên Thuê khỏi Khu Vực Thuê; và/hoặc
 - d. Thu hồi lại Khu Vực Thuê, ngay khi đó Hợp Đồng này chấm dứt hoàn toàn mà không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền hành động nào của Bên Cho Thuê đối với bất kỳ vi phạm nào chưa được giải quyết hoặc việc không tuân thủ hoặc không thực hiện bất kỳ thỏa thuận, quy định hoặc điều kiện nào trong Hợp Đồng này của Bên Thuê và cũng không ảnh hưởng đến quyền của Bên Cho Thuê khấu trừ mọi thiệt hại và tổn thất đã phát sinh từ Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo mà Bên Thuê đã trả cho Bên Cho Thuê; và/hoặc
 - e. Không ảnh hưởng bởi các quy định khác, có quyền khấu trừ Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo để khắc phục và để bù đắp về các hậu quả thiệt hại hoặc mất mát kể cả các chi phí pháp lý của Bên Cho Thuê; và
 - f. Phạt vi phạm Hợp Đồng đối với Bên Thuê số tiền tương đương 0,5% giá trị Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ của 01 (một) tháng hoặc 5.000.000 VND (*Bằng chữ: Năm triệu đồng chẵn*), tùy giá trị nào cao hơn đối với mỗi hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 7.2, nhưng tổng giá trị các khoản phạt không quá 8% giá trị Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ của 01 (một) tháng, đối với các vi phạm trong một tháng; và/hoặc
 - g. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng một thông báo bằng văn bản gửi đến cho Bên Thuê trước ngày chấm dứt Hợp Đồng; và/hoặc
 - h. Yêu cầu Bên Thuê bồi thường toàn bộ các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Cho Thuê; và/hoặc
 - i. Thực hiện bất kỳ biện pháp xử lý nào khác theo quy định của pháp luật.
- 9.2.3. Việc Bên Cho Thuê áp dụng các biện pháp xử lý trên đây sẽ không ảnh hưởng đến các quyền của Bên Cho Thuê trong việc yêu cầu Bên Thuê tiếp tục tuân thủ hoặc thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc thanh toán các khoản Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ hoặc các khoản thanh toán khác). Việc Bên Cho Thuê chấp nhận Tiền Thuê và/hoặc Phí Dịch Vụ và/hoặc các khoản thanh toán khác của Bên Thuê sẽ không được xem như Bên Cho Thuê từ bỏ bất kỳ quyền khiếu nại nào đối với Bên Thuê liên quan đến bất kỳ vi phạm, không tuân thủ hay không thực hiện bất kỳ thỏa thuận, quy định và điều kiện nào của của Bên Thuê trong Hợp Đồng này.
- 9.2.4. Lãi chậm thanh toán:
- a. Nếu Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ hoặc bất kỳ chi phí nào khác phải thanh toán theo Hợp Đồng này hoặc theo bất kỳ phần nào của Hợp Đồng này mà không được thanh toán theo phương thức và vào thời điểm được quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Thuê đồng ý sẽ phải trả tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất tính bằng 1,5%/tháng (“Lãi Suất Quá Hạn”) cho khoảng thời gian tính từ ngày liền kề tiếp theo của ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Thuê thực tế thanh toán đầy đủ các khoản tiền đó.
 - b. Bên Cho Thuê có quyền thu tiền lãi chậm thanh toán từ Bên Thuê như là một khoản tiền thuê chưa được thanh toán. Việc Bên Thuê thanh toán tiền lãi chậm thanh toán không ảnh hưởng đến quyền của Bên Cho Thuê trong việc áp dụng các biện pháp xử

lý, khắc phục được quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng.

9.3. Các trường hợp bất khả kháng:

9.3.1. Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được Các Bên thỏa thuận trong Hợp Đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra theo các quy định tại Điều 7 này. Thông báo về Sự Kiện Bất Khả Kháng:

- a. Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng dẫn đến việc không thể hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này có trách nhiệm thông báo cho Bên còn lại về Sự Kiện Bất Khả Kháng trong thời gian sớm nhất nhưng không muộn hơn thời hạn 03 (ba) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (kèm theo các tài liệu, chứng cứ chứng minh và các biện pháp khắc phục mà Bên bị ảnh hưởng đã thực hiện để hạn chế ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng). Đồng thời, Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải tích cực, chủ động để thực hiện đúng các nghĩa vụ trong Hợp Đồng này và hạn chế đến mức thấp nhất những thiệt hại có thể xảy ra do Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng thực hiện đúng quy định này sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng nhưng vẫn phải tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Để làm rõ, trường hợp này, nghĩa vụ của Các Bên chỉ có thể được miễn/giảm/hỗ trợ bằng thỏa thuận bằng văn bản giữa Các Bên tại thời điểm đó.

Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không được áp dụng để miễn trừ trách nhiệm thanh toán hoặc gia hạn thời hạn thanh toán, trừ trường hợp được Sự Kiện Bất Khả Kháng làm cản trở phương thức thanh toán đã được thỏa thuận tại Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, thời hạn thanh toán của đợt thanh toán bị cản trở sẽ được gia hạn tương ứng với thời hạn bị cản trở bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng nếu Các Bên không thỏa thuận được phương thức thanh toán khác.

- b. Nếu Bên bị ảnh hưởng vi phạm thời hạn thông báo nêu tại Điểm a ở trên hoặc không chứng minh được đã nỗ lực đến mức tối đa trong khả năng có thể để thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này và khắc phục hoặc hạn chế thiệt hại xảy ra thì vẫn bị coi là vi phạm Hợp Đồng.

9.3.3. Trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được Sự Kiện Bất Khả Kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày liên tục trở lên, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng thông báo cho Bên còn lại trước 30 (ba mươi) ngày.

9.4. Miễn trừ trách nhiệm:

Không ảnh hưởng bởi bất kỳ quy định nào trong Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê và Bên Thuê đồng ý thêm rằng Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm với Bên Thuê hoặc bất kỳ người nào khác đối với hoặc liên quan đến:

9.4.1. Bất kỳ việc không thực hiện được, không có khả năng hoặc chậm trễ nào của Bên Cho Thuê trong việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này hay bất kỳ một sự gián đoạn nào trong việc cung cấp các dịch vụ do khiếm khuyết, hỏng hóc, sửa chữa hay bảo trì bất kỳ các Đường Dẫn Tiềm Ích, trang thiết bị, máy móc, thiết bị, hoặc cơ sở vật chất nào trong hay ngoài Khu Vực Thuê hoặc phục vụ cho Tòa Nhà hoặc bất kỳ phần nào của Tòa Nhà hay hỏng hóc hay phá hủy hay do các khiếm khuyết về cơ, điện, điện tử, vi điện tử, phần mềm hay những khiếm khuyết khác, hoạt động sai chức năng, thiệt hại hoặc sự cố hoặc trục trặc;

- 9.4.2. Bất kỳ tình huống nào vượt quá sự kiểm soát của Bên Cho Thuê và bất kỳ Sự Kiện Bất Khả Kháng ngăn chặn Bên Cho Thuê thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn ở hỏa hoạn, lũ lụt, thiên tai, tràn nước, nổi loạn, bạo động, giới nghiêm, tình trạng khẩn cấp, tranh chấp lao động, thiếu phương tiện giao thông, tắc nghẽn giao thông hoặc thiếu lao động, khí đốt, vật liệu, điện hoặc nước);
- 9.4.3. Bất kỳ hành vi, thiếu sót, lỗi, quản lý kém hay cầu thả của bất kỳ nhà cung cấp, nhà thầu hoặc đại lý nào của Bên Cho Thuê không phụ thuộc vào việc những người đó đang thực hiện (hay mục đích thực hiện) các nghĩa vụ của mình hoặc bằng cách khác;
- 9.4.4. Bất kỳ hành vi, thiếu sót, lỗi, quản lý kém hay cầu thả của bất kỳ nhà thầu do Bên Cho Thuê chỉ định hay chấp thuận theo Hợp Đồng này, và bất kỳ nhà thầu nào do Bên Cho Thuê chỉ định như vậy sẽ không được xem như là đại lý hay nhân viên của Bên Cho Thuê;
- 9.4.5. Bất kỳ hành vi, thiếu sót, lỗi, quản lý kém hoặc cầu thả của bất kỳ Chuyên Viên Tư Vấn do Bên Cho Thuê chỉ định theo các điều khoản của Hợp Đồng này;
- 9.4.6. Bất kỳ thiệt hại, tổn thất hay mất mát phát sinh do việc rò rỉ hay khiếm khuyết của các Đường Dẫn Tiềm Ích, bao gồm nhưng không giới hạn đường ống, dây điện và hệ thống phòng cháy chữa cháy trong Tòa Nhà và/hoặc kết cấu của Tòa Nhà;
- 9.4.7. Bất kỳ thiệt hại, tổn thất hay mất mát gây ra bởi những bên thuê khác hoặc những người khác trong Tòa Nhà;
- 9.4.8. Bất kỳ thiệt hại, tổn thất hay mất mát phát sinh do hoặc liên quan đến việc sử dụng chỗ đậu xe trong Tòa Nhà;
- 9.4.9. Việc thông qua bất kỳ luật hoặc giải thích luật, việc trưng mua, sung công hoặc bất kỳ yêu cầu bắt buộc để triển khai mặt bằng trên đó có xây dựng Tòa Nhà hoặc để xử lý mặt bằng hoặc Tòa Nhà với cách thức không phù hợp một cách nghiêm trọng đối với nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này;
- 9.4.10. Bất kỳ thiệt hại hoặc tổn thất về người hoặc tài sản mà Bên Thuê hoặc cá nhân nào khác phải chịu dưới bất kỳ hình thức nào do việc không hoặc không có khả năng hoặc chậm trễ của Bên Cho Thuê trong việc hoàn thành bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này mà không phải do lỗi cố ý của Bên Cho Thuê;
- 9.4.11. Bất kỳ thiệt hại hoặc tổn thất về người hoặc tài sản mà Bên Thuê hoặc cá nhân nào khác phải chịu dưới bất kỳ hình thức nào do hỏa hoạn hoặc ngập tràn hoặc rò rỉ nước từ bất kỳ đâu trong Tòa Nhà hoặc do tràn nước mưa, bão vào trong Tòa Nhà hoặc Khu Vực Thuê hoặc do mỗi một trong Tòa Nhà;
- 9.4.12. Đối với an ninh hoặc bảo đảm an toàn của Khu Vực Thuê hoặc bất kỳ cá nhân nào hoặc những gì có trong Khu Vực Thuê; và cụ thể, việc cung ứng bảo vệ ban đêm và người trông coi (nếu có) sẽ không làm phát sinh bất kỳ nghĩa vụ nào đối với Bên Cho Thuê về an ninh của Khu Vực Thuê và bất kỳ tài sản nào trong Khu Vực Thuê. Trách nhiệm về an toàn của Khu Vực Thuê và các tài sản trong Khu Vực Thuê luôn thuộc về Bên Thuê; và
- 9.4.13. Đối với bất kỳ thiệt hại hoặc tổn thất nào xảy ra phát sinh từ việc không thi hành hoặc vi phạm quy định tại Hợp Đồng này, Sổ Tay Khách Thuê, Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công hoặc không tuân thủ quy định đó bởi Bên Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào.

ĐIỀU 10. PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG

Phạt vi phạm Hợp Đồng được áp dụng và thực hiện theo từng trường hợp cụ thể được các Bên đồng thuận và xác định là vi phạm nghĩa vụ của một Bên theo quy định của Hợp Đồng.

ĐIỀU 11. CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG VÀ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

11.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

- 11.1.1. Hai Bên cùng đồng ý thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng.
- 11.1.2. Bên Thuê chậm thanh toán Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ hoặc bất kỳ một khoản thanh toán nào khác mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này và Bên Cho Thuê quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 9.2
- 11.1.3. Bên Cho Thuê chậm bàn giao Khu Vực Thuê theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này quá 60 (sáu mươi) ngày (hoặc thời gian khác dài hơn theo thỏa thuận giữa Các Bên) và Bên Thuê quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
- 11.1.4. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày liên tục trở lên, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng thông báo cho Bên còn lại trước 30 (ba mươi) ngày và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- 11.1.5. Hết Thời Hạn Thuê mà không được gia hạn bởi Các Bên vào Ngày Hết Hạn.

11.2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

- 11.2.1. Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận của Các Bên theo Điều 11.1.1, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng thực hiện theo thỏa thuận của Các Bên.
- 11.2.2. Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng do Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng theo Điều 11.1.2 Bên Thuê đồng ý rằng Bên Cho Thuê có quyền:
 - a. Nhận (giữ lại), sử dụng và không hoàn trả toàn bộ (100%) Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo do Bên Thuê đã đặt cọc; và
 - b. Áp dụng Lãi Suất Quá Hạn trên toàn bộ khoản tiền đến hạn mà chưa được Bên Thuê thanh toán (nếu có); và
 - c. Yêu cầu Bên Thuê thanh toán tất cả các phí và chi phí khác thực tế phát sinh cho Bên Cho Thuê liên quan đến việc chấm dứt Hợp Đồng, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - (i) Phí và chi phí phải trả cho các nhân viên của Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào cho việc Thu Hồi Lại Khu Vực Thuê và/hoặc Khôi Phục Lại khu vực thuê theo đúng hiện trạng ban đầu và/hoặc xử lý Hàng Hóa Bị Bỏ Lại, tùy từng trường hợp;
 - (ii) Phí và chi phí phải trả cho các nhân viên, đại lý, môi giới của Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào cho mục đích tìm kiếm một bên thuê thay thế để thuê Khu Vực Thuê; và
 - (iii) Các thiệt hại và tổn thất thực tế và trực tiếp (nếu có) phát sinh cho Bên Cho Thuê.

Bên Thuê phải ngay lập tức thanh toán các phí và chi phí thực tế nêu trên ngay khi nhận được yêu cầu từ Bên Cho Thuê.

11.2.3. Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 11.1.3, Điều 11.1.4, Điều 11.1.5, Bên Cho Thuê phải hoàn trả cho Bên Thuê khoản Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo mà không tính lãi và các khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán trước nhưng chưa sử dụng (nếu có) tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.

11.2.4. Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng do Bên Cho Thuê vi phạm Hợp Đồng thì:

- a. Hoàn trả toàn bộ (100%) Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo do Bên Thuê đã đặt cọc; và
- b. Hoàn trả số Tiền Thuê và Phí dịch vụ đã trả trước (nếu có) liên quan đến thời gian sau khi chấm dứt Hợp đồng này. Bên Thuê khôi phục và hoàn trả lại mặt bằng cho Bên Cho Thuê theo đúng nghĩa vụ được quy định trong Hợp Đồng này.

11.2.5. Khôi phục Khu Vực Thuê

- a. Khi hết Thời Hạn Thuê hoặc khi chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn, Bên Thuê, bằng phí và chi phí của mình, sẽ thực hiện phục hồi lại Khu Vực Thuê theo tình trạng như đã xác nhận trong Biên Bản Bàn Giao Khu Vực Thuê bởi các Bên tại thời điểm bàn giao Khu Vực Thuê (không tính những hao mòn tự nhiên của Khu Vực Thuê) (“Khôi Phục Lại”) và trả lại cho Bên Cho Thuê cùng với các trang thiết bị cố định của Bên Cho Thuê (như là Bảng Phân phối điện, hệ thống cơ điện, ngoại trừ các hao mòn tự nhiên) được Bên Cho Thuê cho Bên Thuê thuê theo nội dung chi tiết tại Biên Bản Bàn Giao Khu Vực Thuê được gửi cho Bên Thuê vào Ngày Bàn Giao. Nghĩa vụ của Bên Thuê theo quy định tại Điều này bao gồm và không giới hạn việc dọn dẹp, sơn, đánh bóng, chùi rửa và thay gạch lát/sàn (nếu có) đối với thiệt hại gây ra cho Khu Vực Thuê. Việc Khôi Phục Lại phải được thực hiện và hoàn thành trước hoặc vào Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng này.
- b. Bên Thuê sẽ tháo dỡ mọi tài sản cá nhân, đồ đạc cố định, đồ đạc trang trí và các phần bổ sung thêm của Bên Thuê (hay của bất kỳ bên thuê nào trước đó của Khu Vực Thuê mà Bên Thuê đồng ý tiếp nhận quản lý tài sản, đồ đạc cố định và đồ đạc trang trí của bên thuê đó) được thực hiện trong Thời Hạn Thuê hay bất kỳ thời hạn thuê nào trước đó (nếu áp dụng) và sửa chữa mọi hư hại cho việc tháo dỡ đó gây ra, và sau đó giao lại cho Bên Cho Thuê toàn bộ chìa khóa ra vào bất kỳ khu vực nào của Khu Vực Thuê mà Bên Thuê nắm giữ không phân biệt có hay không giống với các bộ chìa khoá đã được cung cấp bởi Bên Cho Thuê.
- c. Bên Thuê bằng phí và chi phí riêng của mình, có thể thuê một nhà thầu được Bên Cho Thuê chấp thuận để thực hiện các công việc cần thiết theo quy định của Điều này, nếu Bên Cho Thuê có yêu cầu, công việc này sẽ được thực hiện dưới sự giám sát của công ty tư vấn do Bên Cho Thuê chỉ định. Bên Thuê cũng sẽ chịu trách nhiệm chi phí cho việc thuê Chuyên Viên Tư Vấn.
- d. Nếu Bên Thuê không thực hiện khôi phục Khu Vực Thuê và/hoặc sửa chữa các hư hỏng gây ra cho Khu Vực Thuê, Bên Cho Thuê có thể thực hiện công việc này với chi phí của Bên Thuê với các quyền:
 - (i) tự thực hiện hoặc chỉ định nhà thầu thực hiện các công việc này và Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán/bồi hoàn mọi khoản chi phí liên quan đến công việc nêu trên cho Bên Cho Thuê ngay sau khi nhận được đề nghị hoặc hóa đơn thanh toán của Bên Cho Thuê; và
 - (ii) tiếp tục tính vào Tiền Thuê và/hoặc Phí Dịch Vụ với Bên Thuê cho khoảng thời gian mà Bên Cho Thuê đã bỏ ra để khôi phục hoặc sửa chữa Khu Vực Thuê. Trong trường hợp này, hóa đơn của Bên Cho Thuê về tất cả phí và chi phí phát sinh sẽ là chứng từ cuối cùng và có tính ràng buộc với Bên Thuê.

- e. Trong trường hợp Khôi Phục Lại được Bên Cho Thuê thực hiện, Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chỉ định (nhưng không bắt buộc) bất kỳ bên thứ ba nào để chứng kiến Khôi Phục Lại phù hợp với pháp luật Việt Nam. Bất kỳ chi phí và chi phí phải trả cho việc chứng kiến của bên thứ ba đó sẽ do Bên Thuê chịu.

11.2.6. Hàng Hóa Bị Bỏ Lại

- a. Nếu bất kỳ tài sản, máy móc, thiết bị, hàng tồn kho, đồ đạc cố định và đồ trang trí nội thất của Bên Thuê vẫn còn nằm trong Khu Vực Thuê ngay khi hoặc sau khi đã chấm dứt Hợp Đồng (“Hàng Hóa Bị Bỏ Lại”), thì những Hàng Hóa Bị Bỏ Lại này sẽ được coi là bị Bên Thuê từ bỏ quyền sở hữu và Bên Cho Thuê có toàn quyền của chủ sở hữu, theo đó Bên Cho Thuê có thể giải quyết và xử lý Hàng Hóa Bị Bỏ Lại đó dưới bất kỳ hình thức nào được cho là phù hợp mà không cần phải thông qua Bên Thuê. Bên Thuê không được quyền khiếu nại hoặc yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường trong trường hợp xử lý Hàng Hóa Bị Bỏ Lại theo quy định tại Điều này.
- b. Bất kỳ khoản tiền thu được thông qua việc bán những Hàng Hóa Bị Bỏ Lại Đó sẽ thuộc về Bên Cho Thuê để phòng ngừa việc Bên Thuê nợ tiền Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này. Bên Cho Thuê có quyền tính vào và thu hồi lại từ Bên Thuê những chi phí đã bỏ ra cho việc dọn dẹp và xử lý những đồ vật đó.
- c. Bên Thuê có trách nhiệm bồi thường cho Bên Cho Thuê nếu có bất kỳ khiếu nại phát sinh từ bên thứ ba nào cho rằng tài sản của họ đã bị Bên Cho Thuê bán hoặc xử lý vì bị hiểu lầm đó là tài sản của Bên Thuê và có trách nhiệm phải xử lý theo quy định của Điều này.

11.2.7. Thu hồi lại Khu Vực Thuê:

- a. Trong trường hợp Bên Cho Thuê thu hồi lại Khu Vực Thuê theo quy định tại Điều 9.2.2d (“Thu Hồi Lại Khu Vực Thuê”), Bên Cho Thuê có quyền thay đổi tất cả các ổ khóa của Khu Vực Thuê, giữ lại hoặc xử lý hàng hóa, trang thiết bị hay đồ đạc nào của Bên Thuê trong Khu Vực Thuê như là Hàng Hóa Bị Bỏ Lại theo quy định tại Điều 11.2.6 và được quyền cho một bên thứ ba thuê Khu Vực Thuê ngay lập tức.
 - b. Bên Cho Thuê có quyền chỉ định (nhưng không bắt buộc) bất kỳ bên thứ ba nào để chứng kiến Thu Hồi Lại Khu Vực Thuê phù hợp với pháp luật Việt Nam. Bất kỳ chi phí và chi phí phải trả cho việc chứng kiến của bên thứ ba đó sẽ do Bên Thuê chịu.
- 11.3.** Các Bên cam kết sẽ chỉ đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp đã được quy định cụ thể tại Hợp Đồng này và thống nhất không áp dụng các trường hợp đơn phương chấm dứt khác (nếu có) mà chưa được quy định cụ thể tại Hợp Đồng.
- 11.4.** Trong mọi trường hợp chấm dứt Hợp Đồng, Các Bên có trách nhiệm thanh toán khoản bồi thường, phạt theo mức quy định tại Hợp Đồng này. Ngoài mức phạt, bồi thường nêu tại Hợp Đồng này, Các Bên không phải thanh toán thêm khoản bồi thường hay khoản phạt nào khác. Để làm rõ, trong mọi trường hợp, Bên Thuê vẫn có trách nhiệm thanh toán Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ và các khoản phải trả khác cho Bên Cho Thuê cho đến ngày Bên Thuê hoàn thành việc hoàn trả Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê hoặc đến ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến sau. Bên Thuê sẽ vẫn có trách nhiệm thanh toán chi phí lưu kho, nếu hàng hóa, tài sản của Bên Thuê được chuyển lưu kho.

ĐIỀU 12. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 12.1.** Hợp Đồng này được điều chỉnh và diễn giải theo pháp luật Việt Nam.

- 12.2.** Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này hoặc bất kỳ hành vi vi phạm, chấm dứt hoặc vô hiệu theo Hợp Đồng này sẽ được giải quyết trước tiên thông qua việc thương lượng giữa Các Bên, trong trường hợp Các Bên không thương lượng hoặc không đạt được thỏa thuận thì tranh chấp đó sẽ được giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 13. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 13.1.** Hợp Đồng này có hiệu lực và ràng buộc các Bên kể từ Ngày Hiệu Lực.
- 13.2.** Hợp đồng này có điều, với trang, được lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ hai (02) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.
- 13.3.** Kèm theo Hợp Đồng này các giấy tờ về công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ cho thuê.
- Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
- 13.4.** Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

Hợp Đồng này được ký kết bởi Các Bên sau đây với chữ ký của người đại diện hợp pháp của Các Bên vào Ngày Hiệu Lực.

BÊN THUÊ

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)

BÊN CHO THUÊ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)

PHU LUC 01
ĐỊNH NGHĨA VÀ QUY TẮC GIẢI THÍCH

(1) Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh cho phép hiểu khác đi, các thuật ngữ viết hoa dưới đây có nghĩa như sau:

- “Bên Cho Thuê” hoặc “Chủ đầu tư” : là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Nam Tiến.
- “Ban Quản Lý Tòa Nhà” : là đơn vị do Bên Cho Thuê và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thành lập và quyết định cơ cấu nhân sự, cơ chế hoạt động để quản lý vận hành Tòa Nhà.
- “Biên Bản Bàn Giao Khu Vực Thuê” : là tài liệu có tên như vậy sẽ được lập và ký bởi cả Bên Thuê và Bên Cho Thuê xác nhận việc bàn giao Khu Vực Thuê từ Bên Cho Thuê cho Bên Thuê phù hợp với các quy định của Hợp Đồng này.
- “Các Công Việc Thi Công” : là việc thi công xây dựng, trang trí nội thất, lắp đặt tài sản của Bên Thuê và các hoạt động cải tạo khác lần đầu tiên (trước khi Bên Thuê vào khai thác theo mục đích thuê) tại Khu Vực Thuê.
- “Các Hoạt Động Cải Tạo” : có nghĩa như được quy định tại Điều 6.1.9.
- “Chuyên Viên Tư Vấn” hoặc “Các Chuyên Viên Tư Vấn” : có nghĩa như được quy định tại Điều 5.5.1.
- “Các Hoạt Động Sửa Chữa Của Bên Cho Thuê” : có nghĩa như được quy định tại Điều 6.1.9.
- “Dịch Vụ” : là các dịch vụ nêu tại Điều 2.3.2 được Bên Cho Thuê cung cấp trên cơ sở Bên Thuê thanh toán Phí Dịch Vụ.
- “Diện Tích Thuê” : nghĩa là diện tích của Khu Vực Thuê được quy định tại Phụ Lục 02.
- “Đơn Vị Quản Lý Vận Hành” hoặc “Công Ty Quản Lý” : là Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị có chức năng thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà do Chủ Đầu Tư lựa chọn và ký hợp đồng thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà.
- “Đường Dẫn Tiện Ích” : có nghĩa như được quy định tại Điều 6.1.8.
- “Giờ Hoạt Động Thông Thường Của Tòa Nhà” : là khoảng thời gian Tòa Nhà được mở cửa để phục vụ cho các hoạt động vận hành hàng ngày của Tòa Nhà, được quy định cụ thể trong Phụ Lục 02 và có thể được thay đổi theo quyết định của Bên Cho Thuê theo thông báo trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê gửi đến Bên Thuê tùy từng thời điểm.
- “Hàng Hóa Bị Bỏ Lại” : có nghĩa như được quy định tại Điều 11.2.6
- “Hợp Đồng” : có nghĩa là Hợp Đồng Thuê Văn Phòng này, bao gồm toàn bộ các Phụ Lục, điều chỉnh và bổ sung đối với Hợp Đồng này được lập vào từng thời điểm.

“Khu Vực Chung”	: là các khu vực của Tòa Nhà (dù có thuộc kết cấu Tòa Nhà hay không) được sử dụng chung bởi Bên Thuê, các bên thuê khác trong Tòa Nhà, Bên Cho Thuê và các chủ thể được Bên Thuê, các bên thuê khác trong Tòa Nhà, Bên Cho Thuê ủy quyền hoặc cho phép để sử dụng chung bao gồm nhưng không giới hạn đối với hội trường, sảnh ra vào, lối đi, hành lang, thang thoát hiểm, nhà vệ sinh, lối ra vào, lối đi, thang máy, sân trong, dốc thoải, khu dịch vụ và các tiện nghi khác nhưng không bao gồm bất cứ phần nào của Khu Vực Thuê và Khu Vực Thuê của các bên thuê khác. Danh mục các Khu Vực Chung có thể được thay đổi vào từng thời điểm theo quyết định của Bên Cho Thuê.
“Khôi Phục Lại”	: có nghĩa như được quy định tại <u>Điều 11.2.5</u> .
“Khu Vực Thuê”	: là toàn bộ Khu Vực Thuê được mô tả cụ thể trong <u>Phụ Lục 02</u> và xác định trong bản vẽ mặt bằng đính kèm tại <u>Phụ Lục 03</u> và dẫn chiếu đến bất kỳ hay tất cả các hoạt động sửa sang, bổ sung cho mỗi phần của Khu Vực Thuê cũng như các đồ đạc cố định, phụ kiện, phụ tùng, bộ phận kết cấu, khung chịu tải, mái, nền móng, rầm và các tường ngoài thuộc Khu Vực Thuê và các máy móc, thiết bị đặt trong Khu Vực Thuê nhưng không phục vụ riêng cho Khu Vực Thuê.
“Kỳ Thanh Toán”	: có nghĩa như được quy định tại <u>Điều 3.2.1</u> .
“Lãi Suất Quá Hạn”	: có nghĩa như được quy định tại <u>Điều 9.2.4</u> .
“Mục Đích Sử Dụng Được Phép”	: có nghĩa như được quy định tại <u>Điều 5.1</u> và <u>Phụ Lục 02</u> .
“Ngày Bàn Giao”	: có nghĩa như được quy định tại <u>Điều 4.2</u> .
“Ngày Bắt Đầu”	: là ngày đầu tiên của Thời Hạn Thuê như xác định tại <u>Phụ Lục 02</u> .
“Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê”	: là ngày Bên Thuê bắt đầu trả Tiền Thuê theo quy định tại <u>Phụ Lục 02</u> .
“Ngày Hoạt Động”	: là ngày mà Bên Thuê đề nghị Bên Cho Thuê để được tiến hành hoạt động tại Khu Vực Thuê trước Ngày Bắt Đầu (nếu có) và được Bên Cho Thuê chấp thuận.
“Ngày Hết Hạn”	: là ngày cuối cùng của Thời Hạn Thuê như xác định tại <u>Phụ Lục 02</u> và có thể được gia hạn theo thỏa thuận của các Bên, vào ngày đó Bên Thuê theo kế hoạch sẽ chấm dứt hoạt động kinh doanh tại toàn bộ các phần của Khu Vực Thuê.
“Ngày Làm Việc”	: là bất kỳ ngày nào không phải là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật lao động Việt Nam.
“Phí Dịch Vụ”	: là khoản tiền Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê để Bên Cho Thuê cung cấp các Dịch Vụ theo quy định tại <u>Điều 2.3</u> .

- “Phí Dịch Vụ Thi Công” : là khoản tiền Bên Thuê phải trả cho các dịch vụ và tiện ích được Bên Cho Thuê cung cấp cho Bên Thuê trong Thời Hạn Thi Công.
- “Phí Sử Dụng Điều Hòa Ngoài Giở” : có nghĩa như được quy định tại Mục 16 của Phụ Lục 2.
- “Phí Tiện Ích” : là khoản tiền Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê hoặc các bên cung cấp tiện ích khác, tùy từng trường hợp, cho việc tiêu thụ Tiện Ích của Bên Thuê.
- “Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công” : là tài liệu có tên như vậy có chứa các thông tin chung, các bước tiến hành, các yêu cầu kỹ thuật và các quy định về sức khỏe, an toàn và môi trường, do Bên Cho Thuê phát hành nhằm hỗ trợ các bên thuê và nhà thầu của các bên thuê lên kế hoạch một cách hiệu quả cho toàn bộ các hoạt động thi công nội thất trong Tòa Nhà.
- “Sổ Tay Khách Thuê” : là tài liệu có tên như vậy có chứa các thông tin chung, các quy tắc, quy định và hướng dẫn về hoạt động của Tòa Nhà do Bên Cho Thuê và/hoặc Ban Quản Lý Tòa Nhà ban hành từng thời điểm cụ thể.
- “Sự Kiện Bất Khả Kháng” : Là bất kỳ sự kiện hoặc tình huống bất thường diễn ra sau khi ký kết Hợp Đồng mà: (i) xảy ra một cách khách quan, ngoài tầm kiểm soát của Các Bên và ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng này của Bên gặp sự kiện bất khả kháng (“Bên bị ảnh hưởng”), (ii) Các Bên không thể dự đoán trước được, (iii) Bên bị ảnh hưởng không thể tránh hoặc khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Đáp ứng những điều kiện trên, Sự Kiện Bất Khả Kháng được định nghĩa trong Hợp Đồng này bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện như bạo loạn, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia (cho dù có được tuyên bố hay không), nổi loạn, thay đổi pháp luật, thảm họa thiên nhiên như động đất, lũ lụt, hỏa hoạn hoặc các hiện tượng tự nhiên tương tự khác, do thay đổi chính sách pháp luật của nhà nước hoặc do phải thực hiện quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan có thẩm quyền mà không do lỗi của Các Bên... Để làm rõ, mọi khó khăn về tài chính đơn thuần phát sinh từ bất kỳ nguyên nhân nào dẫn đến việc Bên Thuê không có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Bên Cho Thuê đều không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- Để tránh nhầm lẫn, mọi quyết định hoặc hành động của các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam liên quan đến Tòa Nhà hoặc khu đất nơi Tòa Nhà tọa lạc sẽ được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng vì mục đích của Hợp Đồng này.
- “Tài Khoản Ngân Hàng Của Bên Cho Thuê” : có nghĩa như được quy định tại Điều 3.1.1.
- “Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo” : là khoản tiền Bên Thuê phải thanh toán và sẽ được nắm giữ

bởi Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 2.4 nhằm đảm bảo việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này.

- “Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ” : là khoản tiền đặt cọc (nếu có) mà Bên Thuê đã đặt cọc theo thư mời thuê.
- “Tiền Đặt Cọc Thi Công” : có nghĩa như được quy định tại Điều 2.7
- “Tiền Thuê” : là khoản tiền Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 2.1 để chiếm hữu và sử dụng Khu Vực Thuê.
- “Tiện Ích” : là các tiện ích như nước, dịch vụ vệ sinh, xử lý chất thải, điện, chiếu sáng, sưởi, khí đốt, năng lượng, nhiên liệu, bảo vệ và các dịch vụ khác được Bên Thuê sử dụng tại Khu Vực Thuê, có thể được cung cấp tới Khu Vực Thuê bởi bên thứ ba hoặc thông qua Bên Cho Thuê.
- “Thời Hạn Thi Công” : là khoảng thời gian Bên Thuê thực hiện Các Công Việc Thi Công, được quy định cụ thể tại Phụ Lục 02.
- “Thời Hạn Thuê” : là thời hạn thuê ban đầu như được xác định tại Điều 4.1 và Phụ Lục 02 và bất kỳ thời gian gia hạn nào sau đó.
- “Thông Báo Điều Chỉnh Phí Dịch Vụ” : có nghĩa như được quy định tại Điều 2.3
- “Thu Hồi Lại Khu Vực Thuê” : có nghĩa như được quy định tại Điều 11.2.7.
- “Thuế” : là khoản thuế phải nộp cho nhà nước bao gồm nhưng không giới hạn ở thuế giá trị gia tăng (GTGT) và bất kỳ loại thuế, phí, lệ phí nào khác hiện đang hoặc sẽ được tính, thu hoặc áp bởi bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào trên các khoản tiền mà Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng.
- “Thuế GTGT” : là thuế giá trị gia tăng hoặc các khoản thuế tương tự khác (nếu có trong tương lai) được áp trên việc cung cấp hàng hóa hoặc dịch vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- “Tòa Nhà” : là tòa nhà văn phòng được xây dựng tại lô đất H2CC1 Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây – Giai đoạn 1, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Bên Cho Thuê sở hữu và quản lý, có tên thương mại là “Oriental Square”.
- “VND” hoặc “Đồng” : là Đồng Việt Nam, đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.
- “Việt Nam” : là Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

- (2) Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Hợp Đồng này có yêu cầu khác đi:
- (a) các đầu đề hoặc tiêu đề trong Hợp Đồng này chỉ để tiện tra cứu và không dùng để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
 - (b) tất cả các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ Lục là các dẫn chiếu đến các điều, phụ lục của Hợp Đồng này;
 - (c) dẫn chiếu đến bất kỳ văn bản quy phạm pháp luật nào (dù là luật hay các quy định dưới luật khác được ban hành căn cứ theo luật đó) sẽ được hiểu là bao gồm dẫn chiếu đến văn bản quy phạm pháp luật đó được sửa đổi, bổ sung, ban hành lại hoặc được thay thế tùy từng thời điểm;
 - (d) dẫn chiếu tới bất kỳ tài liệu hay thỏa thuận nào sẽ bao gồm dẫn chiếu đến tài liệu hay thỏa thuận đó được sửa đổi, bổ sung, ban hành lại hoặc được thay thế tùy từng thời điểm;
 - (e) các từ được dùng ở dạng số ít cũng mang ý nghĩa số nhiều và ngược lại; và
 - (f) dẫn chiếu đến người hoặc bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới mọi hình thức cũng như các bên kế nhiệm hoặc bên thay thế của cá nhân hoặc pháp nhân đó.

PHU LUC 02

BẢNG THAM CHIẾU

1.	Tòa Nhà	Tòa Nhà Oriental Square tại lô đất H2CC1 Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây – Giai đoạn 1, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
2.	Diện Tích Thuê	[*****] m ² Diện Tích Thuê được tính đến (i) mặt trong của vách kính ngăn cách Khu Vực Thuê với ngoài trời, (ii) giữa tường xây ngăn cách Khu Vực Thuê với hạ tầng kỹ thuật của Tòa Nhà, (iii) mặt ngoài của tường, vách ngăn cách Khu Vực Thuê với hành lang thang máy và hành lang công cộng, (iv) giữa các tấm chắn và/hoặc tường, cột chung với khách thuê liền kề; và bao gồm tất cả tường, vách ngăn, cột, khu vực cây xanh/ban công cây xanh bên trong Khu Vực Thuê.
3.	Thời Hạn Thuê	[*****] () năm kể từ Ngày Bắt Đầu.
4.	Ngày Bàn Giao	[DD/MM/YYYY] Ngày mà Bên Cho Thuê chuyển và bàn giao Khu Vực Thuê cho Bên Thuê trong tình trạng có thể sử dụng theo <u>Điều 4.2</u> ; hoặc một ngày khác theo thông báo điều chỉnh bằng văn bản trước [07] ngày của Bên Cho Thuê gửi đến Bên Thuê. Trường hợp Bên Cho Thuê thay đổi Ngày Bàn Giao thì Ngày Bắt Đầu và Ngày Hết Hạn sẽ được sửa đổi tương ứng.
5.	Ngày Bắt Đầu	[DD/MMM/YYYY]
6.	Ngày Hết Hạn	[DD/MMM/YYYY]
7.	Mục Đích Sử Dụng Được Phép	Bên Thuê sẽ chỉ sử dụng Khu Vực Thuê làm văn phòng làm việc của Bên Thuê theo giấy phép kinh doanh hợp pháp của Bên Thuê dưới tên là “[*****]”.
8.	Tiền Thuê	Tiền Thuê hàng tháng cho mỗi mét vuông diện tích thực tế thuê theo đơn giá thuê như sau: [*****] VND/m ² /tháng (Bằng chữ: [*****] Việt Nam Đồng) Tiền thuê được hai bên thỏa thuận cho Khu vực thuê và tăng 5% mỗi năm tính trên đơn giá thuê năm liền kề trước, bắt đầu từ năm thứ hai của Hợp đồng thuê. Tiền Thuê chưa bao gồm Phí Dịch Vụ và Thuế GTGT, và được tính kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê.
9.	Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê	[DD/MMM/YYYY]
10.	Giai Đoạn Không Tính Tiền Thuê	[không áp dụng]/ Bên Thuê sẽ được hưởng [*****] ([*****]) tháng không tính Tiền Thuê, vào các tháng thứ [*****] của Thời Hạn Thuê. Để làm rõ, trong giai đoạn này Bên Thuê vẫn phải thanh toán Phí Dịch Vụ, Phí Tiện Ích và các loại Thuế được áp dụng theo quy định của Hợp Đồng.
11.	Phí Dịch Vụ	[*****] VND/m ² /tháng (Bằng chữ: [*****] Việt Nam Đồng)

		Phí Dịch Vụ chưa bao gồm Thuế GTGT và có thể được xem xét điều chỉnh theo quy định tại Điều 2.3
12.	Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo	[*****] VND (Bằng chữ: [*****] Đồng Việt Nam) (tương đương với 03 (ba) tháng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ của năm đầu tiên (chưa bao gồm Thuế GTGT))
13.	Thời Hạn Thi Công	Số... (chữ) tháng kể từ Ngày Bàn Giao. Bên Thuê thực hiện việc chuẩn bị văn phòng với các chi phí do Bên Thuê chịu.
14.	Tiền Cọc Thi Công và Phí Dịch Vụ Thi Công	- Tiền Đặt Cọc Thi Công: [*****] VND (Bằng chữ: [*****] Việt Nam Đồng) - Phí Dịch Vụ Thi Công: [*****] VND/m²/tháng Tiền Đặt Cọc Thi Công và Phí Dịch Vụ Thi Công phải được thanh toán trước Ngày Bàn Giao.
15.	Giờ Hoạt Động Thông Thường Của Tòa Nhà	(Office) là các khoảng thời gian sau (không tính Chủ nhật và các ngày lễ theo quy định của Chính phủ Việt Nam): 8:00 đến 18:00 từ Thứ Hai đến Thứ Sáu, và 8:00 đến 12:00 vào ngày Thứ Bảy. (Retail) là các khoảng thời gian sau (trừ nghỉ lễ và Tết Nguyên Đán): 8:00 đến 21:00 từ Thứ Hai đến Thứ Sáu, và 8:00 đến 22:00 vào ngày Thứ Bảy và Chủ Nhật (Áp dụng cho Retail): Bên Thuê đảm bảo gian hàng luôn mở cửa hoạt động trong Giờ Hoạt Động Thông Thường Của Tòa Nhà. Bên Cho Thuê sẽ cung cấp điều hòa cho Tòa Nhà trong Giờ Hoạt Động Thông Thường của Tòa Nhà.
16.	Phí Sử Dụng Điều Hòa Ngoài Giờ	(Áp dụng cho Office) Bên Cho Thuê sẽ cung cấp cho Bên Thuê dịch vụ máy lạnh ngoài Giờ Hoạt Động Thông Thường Của Tòa Nhà theo yêu cầu của Bên Thuê. Chi phí cho dịch vụ cung cấp máy lạnh ngoài giờ, bao gồm chi phí vận hành các thiết bị và máy lạnh cần thiết nhưng chưa bao gồm thuế GTGT, như sau: 2.500.000 VND chưa bao gồm VAT cho mỗi 500m² sử dụng. với đơn vị tính tối thiểu là một giờ. Bên Thuê phải trả chi phí này theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và phí sử dụng điều hòa ngoài giờ có thể được thay đổi.

17.	Phí đỗ xe	Bên Thuê được phân bổ [...] chỗ đỗ xe máy và [...] chỗ đỗ ô tô tại hầm của tòa nhà. Các phương tiện phải tuân thủ các quy định về đỗ xe và trả phí giữ xe theo biểu phí mới nhất do Ban Quản Lý Tòa Nhà công bố tại từng thời điểm. Mức phí giữ xe (chưa bao gồm Thuế GTGT) đang được áp dụng như sau: Phí gửi xe tháng trong khung giờ 7h00 đến 18h00: • Đối với xe máy: 120.000 VND/xe/tháng • Đối với ô tô: 2.300.000 VND/xe/tháng
-----	-----------	--

PHỤ LỤC 03
BẢN VẼ MẶT BẰNG KHU VỰC THUÊ

PHỤ LỤC 04
BIÊN BẢN BÀN GIAO KHU VỰC THUÊ

(Hợp Đồng số: [...]/2026/HĐ-H2CC1)

(Dự thảo: Mẫu này có thể được sửa đổi tùy từng thời điểm)

Căn cứ Hợp Đồng Thuê số, ký ngày và các bản sửa đổi/bổ sung (nếu có) (sau đây gọi chung là “Hợp Đồng Thuê”) được ký bởi và giữa Bên Cho Thuê là Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Đại Nam Tiến và Bên Thuê là cho mục đích thuê Khu Vực Thuê số của Tòa nhà văn phòng Oriental Square, tại Lô đất H2CC1 Khu đô thị Tây Hồ Tây – Giai đoạn 1, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hôm nay, ngày (“Ngày Bàn Giao”), chúng tôi gồm:

Bên Cho Thuê:

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Đại diện bởi:

Chức vụ:

(sau đây gọi là “Bên Cho Thuê”)

Và

Bên Thuê:

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Đại diện bởi:

Chức vụ:

(sau đây gọi là “Bên Thuê”)

Bên Cho Thuê và Bên Thuê sau đây được gọi riêng là “Bên” và được gọi chung là “Các Bên”

Các Bên cùng xác nhận ký Biên bản bàn giao Khu Vực Thuê (“Biên Bản”) để xác nhận rằng Bên Thuê đã nhận bàn giao Khu Vực Thuê từ Bên Cho Thuê với các thông tin sau đây:

1. Mô tả Khu Vực Thuê

1.1. Ký hiệu mặt bằng:

1.2. Tầng:

1.3. Tháp:

1.4. Diện tích thuê:

2. Các hạng mục bàn giao

Số	Hạng mục	Ghi chú

3. Bên thuê đã kiểm tra cẩn thận khu vực thuê cùng các hạng mục và tình trạng của chúng như mô tả tại điều 1, điều 2 của biên bản này và đồng ý nhận bàn giao khu vực thuê theo mục đích thuê như quy định tại hợp đồng thuê đã ký và pháp luật Việt Nam.
4. Bên thuê phải tuân thủ nghĩa vụ thanh toán và hoàn trả lại khu vực thuê ngay khi hết thời hạn thuê hoặc hợp đồng thuê bị chấm dứt theo các điều khoản và điều kiện được quy định trong hợp đồng thuê.
5. Các bên tại đây xác nhận rằng, bên cho thuê đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao khu vực thuê cho bên thuê vào ngày bàn giao như nêu tại phần đầu của biên bản này.
6. Trừ khi được quy định khác đi trong biên bản này, các thuật ngữ viết hoa được nêu tại đây sẽ giữ nguyên ý nghĩa như được định nghĩa tại hợp đồng thuê.
7. Biên bản này được lập thành Bản chính bằng tiếng Anh và Bản chính bằng tiếng Việt. Mỗi bên giữ bản bằng mỗi thứ tiếng để thực hiện và có giá trị pháp lý ngang nhau. Trong trường hợp có sự khác biệt, bản tiếng Anh sẽ được ưu tiên áp dụng để giải thích.