

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc Hội ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai Bên;

Hôm nay, ngày 30 tháng 05 năm 2025, tại Văn phòng công chứng Ba Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

BÊN CHO THUÊ (dưới đây gọi tắt là “**Bên Cho Thuê**”)

Ông : **ĐỖ VĂN PHÁT** Ngày sinh: 01/01/1975
CCCD số : 094075015308 Cấp ngày: 13/01/2023 Tại: Cục CSQLHC về TTXH
Thường trú tại : ấp Thạnh Lợi, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng
Và vợ là bà : **LIÊN MỸ NHIÊN** Ngày sinh: 01/01/1981
CCCD số : 094181012295 Cấp ngày: 20/08/2021 Tại: Cục CSQLHC về TTXH
Thường trú tại : ấp Thạnh Lợi, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng

BÊN THUÊ (dưới đây gọi tắt là “**F88**”)

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH F88

Trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà G-Group Tower, số 5 Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mã số thuế: 0107490572

Điện thoại: 024 73066388

Tài khoản số: 200271785 – Ngân hàng VPBank Chi nhánh Hội sở

Đại diện bởi: Ông **Hoàng Văn Mẫn** - Chức vụ: **Trưởng phòng Phát triển mạng lưới**

CCCD số: 036093024246 Cấp ngày: 04/10/2022 Tại: Cục CSQLHC về TTXH

(Theo Giấy Ủy quyền số 65/2024/GUQ-F88/TGD ngày 22/10/2024)

Bên Cho Thuê và F88 sau đây được gọi riêng là “Bên” hoặc “mỗi Bên”, và được gọi chung là “hai Bên” hoặc “các Bên”, tùy từng trường hợp. Hai Bên cùng nhau thỏa thuận và thống nhất các điều khoản liên quan đến việc thuê và cho thuê toàn bộ căn nhà tại **Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 25, ấp Châu Thành, Thị trấn Mỹ Xuyên, Huyện Mỹ Xuyên, Sóc Trăng**, thuộc sở hữu của Bên Cho Thuê để làm văn phòng giao dịch, cửa hàng kinh doanh theo nhu cầu của F88. Chi tiết cụ thể như sau:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG THUÊ, THỜI GIAN THUÊ

1.1. Đối tượng cho thuê: Là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo mô tả chi tiết dưới đây:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên cho thuê theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BP 438551**, số vào sổ **CH47500** do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 02/10/2014, cụ thể như sau:

Thửa đất.

- Thửa đất số: **48**

- Tờ bản đồ số: **25**

- Địa chỉ: ấp Châu Thành, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Phát
nhiên

- Diện tích: **121,2 m²** (bằng chữ: Một trăm hai mươi một phẩy hai mét vuông)
- Hình thức sử dụng: riêng: 121,2m²; chung: không m².
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Thửa đất có 40m² ODT nằm trong hành lang lộ giới.

Tài sản gắn liền với đất là: nhà ở

- Địa chỉ: ấp Châu Thành, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng
- Diện tích xây dựng: **81,2 m²**
- Diện tích sàn: **111,755 m²**.
- Kết cấu: Nhà 01 trệt + 01 lững, mái tole xi măng, trần tole thiếc, gác lững BT + ván, vách tường 10, khung BTCT, nền gạch men + xi măng.
- Số tầng: 01

F88 được quyền tự do làm biển quảng cáo phù hợp với nhu cầu của F88 và với điều kiện là không ảnh hưởng tới Bên Cho Thuê và tuân thủ quy định của Pháp luật.

1.2. Thời gian thuê, thời điểm tính thuê nhà:

- Thời gian thuê và cho thuê nhà đất nêu trên là **05 năm**, kể từ ngày **01/07/2025** đến hết ngày **30/06/2030**.
- Bên Cho Thuê bàn giao nhà đất cho F88 chậm nhất vào ngày **31/05/2025**.
- Thời gian miễn phí cho F88 tiến hành cải tạo sửa chữa là: **31** ngày tính từ ngày bàn giao nhà đất.

ĐIỀU 2: GIÁ THUÊ, THỜI GIAN, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1. Giá thuê:

- Hai Bên thỏa thuận giá thuê như sau:
 - Từ ngày **01/07/2025** đến hết ngày **30/06/2027**, giá thuê nhà hàng tháng là: **15.555.555 VNĐ** (Bằng chữ: Mười lăm triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng).
 - Từ ngày **01/07/2027** đến hết ngày **30/06/2030**, giá thuê nhà hàng tháng là: **16.666.666 VNĐ** (Bằng chữ: Mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).
- Giá thuê quy định tại điểm a nêu trên đã bao gồm:
 - Lệ phí Môn bài, thuế Giá trị gia tăng, thuế Thu nhập cá nhân của Bên Cho Thuê theo giá trị của Hợp đồng này. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ và cam kết và đảm bảo hoàn tất thủ tục đăng ký thuế, khai thuế cho Hợp đồng này với cơ quan thuế địa phương trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực. Đồng thời, Bên Cho Thuê có nghĩa vụ nộp lệ phí Môn bài, thuế Giá trị gia tăng, thuế Thu nhập cá nhân phát sinh từ Hợp đồng này mà Bên Cho Thuê phải chịu cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp Bên Cho Thuê thực hiện đăng ký thuế, kê khai thuế và/hoặc nộp thuế không theo đúng quy định của Hợp đồng này và/hoặc quy định của pháp luật và dẫn đến việc Bên Cho Thuê và/hoặc F88 bị xử phạt thì Bên Cho thuê phải chịu trách nhiệm thanh toán/bồi thường toàn bộ các khoản phạt như vậy.
 - Chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng của F88 như: điện, nước, điện thoại, Internet, ... được F88 thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung cấp dịch vụ thông qua hóa đơn hàng tháng. Trường hợp F88 sử dụng chung điện, nước với Bên Cho Thuê, thì:
 - + Tiền điện hàng tháng F88 phải thanh toán cho Bên Cho Thuê là:

Số điện tiêu thụ x (nhân) 3.500VNĐ

Phát
vấn

+ Số điện tiêu thụ được căn cứ trên công tơ điện F88 lắp tại cửa hàng. Giá điện đã bao gồm thuế.

+ Tiền nước hàng tháng F88 phải thanh toán cho Bên Cho Thuê là: 100.000VND/tháng.

+ F88 thanh toán tiền điện, nước theo chu kỳ 01 tháng/lần sau khi hai Bên chốt số công tơ điện, số nước theo thời điểm đã thống nhất.

- c. Bên Cho Thuê (Cụ thể là ông **Đỗ Văn Phát** có CCCD số: **094075015308**) đã nhận tiền đặt cọc của F88 số tiền là **42.000.000 VND** (Bằng chữ: Bốn mươi hai triệu đồng). Số tiền đặt cọc này sẽ được Bên Cho Thuê giữ trong suốt thời gian hiệu lực của Hợp đồng và sẽ được hoàn trả lại cho F88 khi đến thời hạn kết thúc Hợp đồng, sau khi F88 đã thanh toán các khoản chi phí phục vụ hoạt động (điện, nước, điện thoại, Internet, phí an ninh, vệ sinh...).

2.2. Thời hạn thanh toán:

- a. Trong thời hạn **07** (bảy) ngày làm việc (trừ thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ, Tết theo quy định pháp luật) kể từ ngày hai Bên ký Hợp đồng, F88 có trách nhiệm thanh toán cho Bên Cho Thuê tiền thuê nhà từ ngày **01/07/2025** đến ngày **31/07/2025** tương đương với số tiền **15.555.555 VND** (Bằng chữ: Mười lăm triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng). Nếu chậm trễ hơn thời gian quy định này, thì F88 sẽ chịu phạt lãi suất chậm trả là 0.055%/ngày cho mỗi ngày chậm trả tính trên số tiền chậm trả.
- b. Các kỳ hạn thanh toán kế tiếp từ **01/08/2025**, F88 thanh toán tiền thuê nhà theo chu kỳ **1 tháng 1 lần** trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc (trừ thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ, Tết theo quy định pháp luật) đầu tiên của kỳ thanh toán.

2.3. Phương thức thanh toán: Chuyển khoản bằng tiền VND

Tất cả những khoản tiền thuê nhà F88 thanh toán cho Bên Cho Thuê đều được chuyển khoản cho Bên Cho Thuê theo thông tin sau:

- Chủ tài khoản: **Đỗ Văn Phát**
- Số tài khoản: **100877186292**
- Mở tại: Ngân hàng **Vietinbank** – Chi nhánh Mỹ Xuyên

Bên Cho Thuê xác nhận và chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin tài khoản nhận thanh toán của Bên Cho Thuê. Trong trường hợp có bất kỳ thay đổi nào về thông tin tài khoản của Bên Cho Thuê mà F88 không được Bên Cho Thuê thông báo kịp thời bằng văn bản, F88 không phải chịu trách nhiệm về mọi vấn đề phát sinh trong quá trình chuyển khoản.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN:

3.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

- a. Được quyền nhận tiền thuê nhà như đúng quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- b. Có nghĩa vụ bàn giao nhà và đất theo quy định tại Điều 1 Hợp đồng cho F88;
- c. Cam kết phần nhà đất cho thuê là hợp pháp, không thuộc đối tượng tranh chấp, thuộc diện kê biên....;
- d. Đảm bảo các phần vỉa hè (nếu có) bao quanh diện tích thuê không có bên thứ ba sử dụng, chiếm hữu;
- e. Trong suốt thời gian thuê, trường hợp Bên Cho Thuê thể chấp hoặc thực hiện bất kỳ biện pháp bảo đảm nào với ngôi nhà và đất trên, Bên Cho Thuê có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho F88 để biết. Trong trường hợp xảy ra việc kê biên, phát mại... ảnh hưởng đến việc khai thác thuê nhà và đất của F88 trong thời gian đã thuê, Bên Cho Thuê sẽ phải đền bù cho F88 như tại **Điều 4** dưới đây.

Phát Nhiên

- f. Bên Cho Thuê được quyền thay đổi chủ quyền sử dụng đất, chủ sở hữu căn nhà trong thời gian Hợp đồng này còn hiệu lực với điều kiện chủ quyền sử dụng đất mới, chủ sở hữu nhà mới đã ký văn bản đồng ý phải tiến hành ký hợp đồng cho thuê mới với F88 với mọi điều khoản như Hợp đồng này, đồng thời Bên Cho Thuê ký xác nhận cam kết trong văn bản này. Trong trường hợp này Bên Cho Thuê sẽ chuyển giao tiền đặt cọc và tiền thuê còn lại chưa sử dụng hết cho chủ sở hữu mới và không phải bồi thường cho F88 do hủy Hợp đồng trước hạn;
- g. Chấp thuận cho F88 cải tạo nhà để phù hợp với hoạt động kinh doanh của F88 mà không làm thay đổi kết cấu ngôi nhà và đúng quy định pháp luật;
- h. Bên Cho Thuê có trách nhiệm hỗ trợ F88 để cùng F88 xin phép chính quyền địa phương trong việc sửa chữa, cải tạo phần diện tích thuê để đảm bảo nhu cầu kinh doanh của F88. Mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc xin phép do F88 chịu;
- i. Chấp thuận cho F88 được phép lắp đặt công tơ điện riêng trong trường hợp dùng chung công tơ điện;
- j. Bên Cho Thuê có trách nhiệm hỗ trợ F88 để cùng F88 thực hiện thủ tục lắp đặt công tơ điện mới hoặc chuyển đổi thông tin người sử dụng điện trong thời gian thuê với công ty điện lực trong trường hợp đã có công tơ điện riêng. Mọi chi phí phát sinh liên quan (nếu có) F88 sẽ chịu trách nhiệm;
- k. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê trong việc hoàn trả tiền đặt cọc (nếu có), tiền thuê nhà đã thanh toán nhưng chưa sử dụng, thanh toán tiền bồi thường thiệt hại,... cho F88:
- (i) Đối với trường hợp Hợp đồng hết hạn: Trong vòng **10 (mười) ngày làm việc** (trừ thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ, Tết theo quy định pháp luật) kể từ khi hết hạn Hợp đồng này, nếu hai Bên không tiếp tục gia hạn Hợp đồng, Bên Cho Thuê phải có trách nhiệm chuyển trả cho F88 số tiền F88 đã đặt cọc (nếu có) theo Hợp đồng với điều kiện F88 đã hoàn tất bàn giao nhà cho Bên Cho Thuê.
 - (ii) Đối với các trường hợp khác mà Hợp đồng quy định rằng Bên Cho Thuê có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc, tiền thuê nhà F88 đã thanh toán như chưa sử dụng, thanh toán tiền bồi thường thiệt hại, các khoản tiền khác,... cho F88 thì Bên Cho Thuê có nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán đầy đủ các khoản tiền như vậy cho F88 trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc (trừ thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ, Tết theo quy định pháp luật) kể từ ngày F88 gửi văn bản yêu cầu Bên Cho Thuê hoàn trả, thanh toán hoặc trong thời hạn mà F88 nêu tại văn bản yêu cầu, tùy vào thời điểm nào đến sau.
 - (iii) Bên Cho Thuê có nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán các khoản tiền như nêu tại tiết (i) và tiết (ii) điểm k này cho F88 bằng một trong các hình thức dưới đây:
 - + Bằng chuyển khoản đến:
Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Kinh doanh F88.
Số tài khoản: 200271785 – Ngân hàng VPBank Chi nhánh Hội sở;
- hoặc
- + Bằng tiền mặt: có phiếu thu của Công ty Cổ phần Kinh doanh F88 (dù chữ ký trên phiếu) và công văn đề nghị chuyển trả tiền đặt cọc do F88 phát hành.
 - (iv) Nếu Bên Cho Thuê không hoàn trả, thanh toán cho F88 bất kỳ khoản tiền nào theo đúng quy định của Hợp đồng thì Bên Cho Thuê phải chịu trách nhiệm hoàn trả, thanh toán cho F88 trong thời gian sớm nhất và chịu lãi suất chậm trả là 0.055%/ngày cho mỗi ngày chậm trả tính trên số tiền chậm trả. Đồng thời, trong trường hợp này, F88 có quyền nhờ tới sự can thiệp của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết và/hoặc ngay lập tức khởi kiện Bên Cho Thuê ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền và/hoặc thực hiện các biện pháp pháp lý cần thiết khác để yêu cầu Bên Cho Thuê hoàn trả, thanh toán các khoản tiền cho F88.

Phát triển

- l. Bên Cho Thuê phải bàn giao nhà đất cho thuê cho F88 theo đúng thời hạn nêu tại điểm b Khoản 1.2 Điều 1 của Hợp đồng này. Nếu Bên Cho Thuê không bàn giao nhà đất cho thuê đúng như thỏa thuận thì Bên Cho Thuê phải bồi thường cho F88 với số tiền là 10%*tiền thuê một tháng cho mỗi ngày chậm bàn giao nhưng trong mọi trường hợp không thấp hơn 2 triệu đồng cho mỗi ngày chậm bàn giao, đồng thời F88 được quyền ngưng thanh toán toàn bộ các khoản tiền thuê, tiền cọc và/hoặc bất kỳ chi phí nào đến hạn thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này. Nếu Bên Cho Thuê chậm bàn giao nhà đất cho F88 quá 30 ngày thì xem như Bên Cho Thuê vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng, khi đó F88 được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với hiệu lực tức thì và Bên Cho Thuê phải hoàn trả và bồi thường cho F88 như Điều 4.4 của Hợp đồng này.

m. Bên Cho Thuê cam kết:

- (i) Bên Cho Thuê sẽ tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo mật, bảo vệ dữ liệu cá nhân, bao gồm nhưng không giới hạn Nghị định 13/2023/NĐ-CP về Bảo vệ dữ liệu cá nhân và các văn bản pháp luật khác liên quan.
- (ii) Bên Cho Thuê có quyền thu thập, chia sẻ, cung cấp, xử lý và chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, chính xác của các thông tin, dữ liệu của các chủ thể dữ liệu cá nhân mà Bên Cho Thuê cung cấp cho F88 trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng này. Bên Cho Thuê đảm bảo rằng Bên Cho Thuê có được sự đồng ý của chủ thể dữ liệu cá nhân về việc dữ liệu cá nhân có thể được cung cấp cho và được xử lý, sử dụng bởi F88 và duy trì sự đồng ý đó trong suốt và sau thời hạn của Hợp đồng. Bên Cho Thuê đồng ý giữ cho F88 tránh khỏi mọi khiếu nại, tranh chấp của bên thứ ba, thiệt hại liên quan đến việc thu thập, kiểm soát, xử lý dữ liệu cá nhân phát sinh từ hoặc liên quan đến việc Bên Cho Thuê vi phạm nghĩa vụ của mình theo điểm m này và/hoặc quy định của pháp luật. Trường hợp F88 phải chịu trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại hay thiệt hại nào liên quan đến điểm m này, Bên Cho Thuê phải bồi thường cho F88 toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh.
- n. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ, chính xác và trung thực các thông tin, dữ liệu, tài liệu cần thiết theo yêu cầu của F88 nhằm phục vụ quá trình đánh giá và thiết lập quan hệ hợp tác. Trường hợp Bên Cho Thuê vi phạm cam kết này, Bên Cung Cấp phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước F88 và pháp luật.
- o. Bên Cho Thuê sẽ không lợi dụng quan hệ cá nhân hoặc hữu nghị với nhân viên của F88 để tác động việc thực hiện công việc, nhiệm vụ của nhân viên F88. Trường hợp Bên Cho Thuê phát hiện hoặc được thông báo về việc Bên Cho Thuê và/hoặc nhân viên của Bên Cho Thuê có liên quan đến nhân viên của F88 và điều này có thể gây xung đột lợi ích thực tế hoặc tiềm ẩn trong mối quan hệ giao dịch hoặc kinh doanh với F88, thì Bên Cho Thuê phải ngay lập tức thông báo cho F88. F88 có quyền đưa ra quyết định cuối cùng về sự tồn tại của xung đột lợi ích và Bên Cho Thuê đồng ý tuân thủ quyết định của F88. Để làm rõ, xung đột lợi ích được hiểu là tình huống trong đó một cá nhân hoặc tổ chức có lợi ích cá nhân hoặc lợi ích của bên thứ ba có thể ảnh hưởng đến khả năng đưa ra quyết định hoặc hành động một cách khách quan và trung thực.
- p. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ tuân thủ các quy định pháp luật liên quan về an toàn lao động, chống độc quyền và cạnh tranh, bảo vệ môi trường, phòng chống rửa tiền và tài trợ khủng bố.
- q. Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ phí công chứng cho Hợp đồng thuê nhà này (Nếu có).

3.2. Quyền và nghĩa vụ của F88

- a. Có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà theo Điều 2 của Hợp đồng này;
- b. Sử dụng nhà đúng mục đích đã nêu tại Hợp đồng này;

Phát triển

- c. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hoạt động tại phần diện tích và không gian đã thuê tại ngôi nhà;
- d. Thanh toán chi phí điện sử dụng phát sinh từ thời điểm nhận bàn giao đến khi hoàn tất việc lắp đặt công tơ điện riêng hoặc chuyển đổi thông tin người sử dụng điện;
- e. Được nhận các tiền đền bù, phạt hợp đồng nêu tại Điều 4 (nếu có) do việc Bên Cho Thuê vi phạm đến quyền thuê nhà và đất đã nêu trong suốt thời gian thuê nhà của F88;
- f. Được quyền cải tạo nhà cho phù hợp với hoạt động kinh doanh nhưng không làm ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà, lắp dựng hệ thống biển hiệu quảng cáo, hệ thống chống sét lan truyền, camera quan sát, hệ thống báo động... và các hạng mục khác nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh theo đúng thiết kế được Bên Cho Thuê chấp thuận;
- g. Khi chấm dứt Hợp đồng, F88 có quyền để lại toàn bộ phần cơ sở hạ tầng mà F88 đã đầu tư, sửa chữa, chi tháo dỡ các trang thiết bị máy móc gắn kèm.
- h. F88 cam kết tuân thủ Nghị định 13/2023/NĐ-CP về Bảo vệ dữ liệu cá nhân đối với các dữ liệu cá nhân được Bên Cho Thuê cung cấp cho F88 trong quá trình thực hiện Hợp đồng này. Bên Cho Thuê tại đây đồng ý rằng: (i) F88 được quyền xử lý dữ liệu cá nhân mà Bên Cho Thuê cung cấp cho F88 cho mục đích thực hiện Hợp đồng này và các mục đích khác mà F88 nhận thấy là phù hợp; và (ii) F88 được quyền cung cấp dữ liệu cá nhân mà Bên Cho Thuê cung cấp cho F88 cho các nhân viên, nhà cung cấp, đối tác tin cậy có quan hệ hợp tác với F88 mà F88 đã có thỏa thuận về nghĩa vụ bảo mật dữ liệu chủ thể dữ liệu và tuân thủ quyền riêng tư đối với dữ liệu, nhằm phục vụ các mục đích vừa nêu.

ĐIỀU 4: ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

4.1. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng do lỗi của Bên Cho Thuê

- a. F88 được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này nhưng phải báo cho Bên Cho Thuê biết trước 01 (một) tháng nếu Bên Cho Thuê có một trong các hành vi sau đây:
 - i. Tăng giá thuê không đúng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
 - ii. Gây khó khăn, trở ngại ảnh hưởng trực tiếp đến việc kinh doanh của F88.
 - iii. Nhà đất bị ngân hàng xử lý hoặc bên thứ ba xử lý do quan hệ tín dụng hoặc các quan hệ khác của Bên Cho Thuê.

Trường hợp này, Hợp đồng sẽ chấm dứt vào ngày chấm dứt mà F88 nêu trong văn bản thông báo nhưng đảm bảo rằng ngày chấm dứt sẽ sau ngày F88 thông báo cho Bên Cho Thuê về việc chấm dứt Hợp đồng ít nhất 01 (một) tháng.

- b. Ngoại trừ các vi phạm của Bên Cho Thuê quy định tại điểm a Khoản 4.1 này, F88 còn được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này trong trường hợp Bên Cho Thuê vi phạm bất cứ quy định nào khác trong Hợp đồng và không khắc phục vi phạm đó trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày F88 có thông báo bằng văn bản yêu cầu khắc phục vi phạm. Hết thời hạn khắc phục vi phạm mà Bên Cho Thuê không khắc phục hoặc không thể khắc phục toàn bộ vi phạm thì F88 sẽ gửi cho Bên Cho Thuê thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng. Trường hợp này, Hợp đồng sẽ chấm dứt vào ngày chấm dứt mà F88 nêu trong văn bản thông báo đó.

- c. Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm a hoặc điểm b Điều 4.1 này, Bên Cho Thuê sẽ phải hoàn trả và bồi thường cho F88 như trường hợp Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt Hợp đồng không do lỗi của F88 theo Điều 4.4 dưới đây.

4.2. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng không do lỗi của Bên Cho Thuê

F88 được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng tại bất kỳ thời điểm nào mặc dù không do lỗi của Bên Cho Thuê bằng cách thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê. Trường hợp này, Hợp đồng sẽ chấm dứt vào ngày chấm dứt mà F88 nêu trong văn bản thông báo mà F88 gửi cho Bên Cho Thuê. Trừ trường hợp quy định tại Điều 5.4 Hợp đồng này, trong

phát triển

trường hợp F88 đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn mà không do lỗi của Bên Cho Thuê như vậy thì:

- a. F88 sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê trước ít nhất 01 (một) tháng kể từ ngày dự định chấm dứt.
- b. Bên Cho Thuê không phải chi trả tiền xây dựng sửa chữa nhà mà F88 đã đầu tư.
- c. Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm gì về các thiệt hại của việc chấm dứt Hợp đồng.
- d. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ hoàn trả cho F88 khoản tiền thuê nhà mà F88 đã thanh toán trước còn lại sau khi trừ thời gian đã thuê tính đến ngày thuê cuối cùng trên thực tế và tiền đặt cọc (nếu có);
- e. F88 không có nghĩa vụ chi trả bất cứ khoản tiền thuê hoặc chi phí nào kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng theo văn bản thông báo của F88 (trừ các khoản chi phí thực tế đã phát sinh trong thời gian Hợp đồng còn hiệu lực), đồng thời F88 cũng không phải chịu phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Cho Thuê.
- f. Nếu F88 báo trước 06 (sáu) tháng bằng văn bản cho Bên Cho Thuê: Bên Cho Thuê trả lại toàn bộ tiền đặt cọc cho F88;
- g. Nếu F88 báo trước 02 (hai) tháng bằng văn bản cho Bên Cho Thuê: Bên Cho Thuê trả lại 50% tiền cọc cho F88;
- h. Nếu F88 báo trước dưới 02 (hai) tháng bằng văn bản cho Bên Cho Thuê: Bên Cho Thuê không phải trả lại tiền đặt cọc cho F88.

4.3. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng do lỗi của F88

Bên Cho Thuê được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng nhưng phải thông báo cho F88 biết trước 01 (một) tháng bằng văn bản, nếu F88 có một trong các hành vi sau đây:

- a. Sử dụng nhà đất không đúng mục đích thuê;
- b. Nhà bị xuống cấp, hư hỏng nghiêm trọng do F88 gây ra, Bên Cho Thuê gửi văn bản yêu cầu F88 sửa chữa nhưng sau 30 ngày F88 vẫn không tiến hành sửa chữa.

Trong trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Khoản 4.3 này, F88 sẽ không được hoàn trả lại tiền đặt cọc (nếu có) và tiền thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê nhưng chưa sử dụng.

4.4. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng không do lỗi của F88

Trừ trường hợp quy định tại Điều 5.4 Hợp đồng, trong trường hợp Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn bất kể thời điểm nào trong thời hạn Hợp đồng có hiệu lực mà không do lỗi của F88, Bên Cho Thuê phải hoàn trả lại và bồi thường cho F88 bao gồm như sau:

- a. Hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc (nếu có) và tiền thuê nhà mà F88 đã thanh toán trước còn lại sau khi trừ thời gian đã thuê tính đến ngày thuê cuối cùng trên thực tế.
- b. Phải bồi hoàn cho F88 phần chi phí sửa chữa, cải tạo, nâng cấp còn lại theo tỷ lệ khấu hao 20%/năm/tổng giá trị đầu tư (dựa trên các quyết toán của các Nhà thầu thi công, cung cấp và lắp đặt liên quan).
- c. Phải bồi thường thiệt hại cho F88 do việc Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn với số tiền bồi thường tương đương 06 (sáu) tháng tiền thuê nhà đang áp dụng tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng.

ĐIỀU 5: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 5.1. Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra nằm ngoài sự kiểm soát của các Bên khiến một hoặc các Bên không thể tiếp tục thực hiện được những thỏa thuận trong Hợp đồng mặc dù đã tiến hành mọi biện pháp cần thiết, bao gồm nhưng không giới hạn:

Phát sinh

- a. Thiên tai bao gồm hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão hoặc các thảm họa tự nhiên khác khiến nhà đất không thể cải tạo sử dụng được;
 - b. Các công trình cầu vượt, đường hầm, công trình khác của Nhà nước làm hạn chế giao thông, che chắn, làm giảm hay mất khả năng nhận diện hoặc tiếp cận của khách hàng đến địa điểm thuê;
 - c. Dịch bệnh, chiến tranh, khủng bố,.....khiến cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định phong tỏa hoặc tạm dừng hoạt động tại địa điểm thuê;
 - d. Các trường hợp khác theo quy định pháp luật.
- 5.2. Trong trường hợp xảy ra một Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Bên kia trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc (trừ thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ, Tết theo quy định pháp luật) kể từ ngày xảy ra sự kiện Bất khả kháng. Trong trường hợp như vậy, việc một Bên không thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng do bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không phải chịu phạt và/hoặc bồi thường thiệt hại với Bên còn lại.
- 5.3. Trường hợp F88 là Bên bị ảnh hưởng Bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và F88 đã thực hiện thông báo cho Bên Cho Thuê về Sự Kiện Bất Khả Kháng tuân theo quy định tại Điều 5.2 nêu trên, F88 sẽ được miễn phí tiền thuê cho toàn bộ thời gian Sự Kiện Bất Khả Kháng diễn ra.
- 5.4. Trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài hơn sáu mươi (60) ngày và các Bên không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên sẽ có quyền chấm dứt Hợp đồng. Khi đó, Bên Cho Thuê có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ số tiền F88 đã đặt cọc và số tiền thuê nhà đất F88 đã thanh toán còn lại chưa sử dụng hết; F88 có nghĩa vụ trả lại nhà đất cho Bên Cho Thuê (tùy theo hiện trạng tại thời điểm đó nếu do thiên tai gây ra).

ĐIỀU 6: CAM KẾT KHÔNG HỐI LỘ

- 6.1. Bên Cho Thuê cam kết và đảm bảo rằng trước khi, trong khi và sau khi thực hiện Hợp Đồng với F88, Bên Cho Thuê sẽ:
- a. Không hối lộ, hứa hẹn đưa các khoản hối lộ, quà tặng, trích thưởng, tiền, hiện vật, lợi ích khác cho bất kỳ nhân viên nào của F88; và
 - b. Không thông qua bất kỳ bên thứ ba nào để hối lộ nhân viên của F88 nhằm được ưu tiên ký kết, hoặc được miễn trừ (các) nghĩa vụ quy định tại bất kỳ hợp đồng nào với F88, hoặc hưởng các lợi ích không minh bạch, không công bằng khác.
- (những hành vi như vậy được gọi là “Hối Lộ”)
- Trường hợp Bên Cho Thuê nhận thấy bất cứ nhân viên của F88 nào có biểu hiện, hành vi đòi Hối Lộ thì Bên Cho Thuê có trách nhiệm thông báo ngay lập tức cho F88 theo số điện thoại: **0975.699.379**.
- 6.2. Nếu Bên Cho Thuê vi phạm quy định tại Điều 6.1 nêu trên, F88 có thể tại bất kỳ thời điểm nào, áp dụng một hoặc đồng thời một số biện pháp sau:
- a. Hủy bỏ tất cả các phê duyệt, chấp thuận, lợi ích mà Bên Cho Thuê có được hoặc sự chấp thuận, thông qua của F88 đối với những vấn đề về ký kết và thực hiện Hợp Đồng mà bị ảnh hưởng bởi hành vi Hối Lộ;
 - b. Phạt Bên Cho Thuê **50.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: **Năm mươi triệu đồng**) đối với một lần vi phạm và/hoặc chấm dứt Hợp Đồng ngay lập tức mà không phải chịu bất cứ một khoản phạt hay bồi thường nào. Ngoài ra, Bên Cho Thuê có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho F88 như trường hợp quy định tại Điều 4.4 Hợp Đồng;
 - c. Chuyển hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền điều tra về vi phạm pháp luật hình sự.
- 6.3. Bên Cho Thuê sẽ miễn trừ cho F88 mọi trách nhiệm liên quan đến hành vi Hối Lộ của Bên Cho Thuê và phải bồi thường cho F88 các thiệt hại phát sinh, bao gồm cả các thiệt hại do

Phát triển

phát sinh chi phí hành chính, chi phí luật sư và các chi phí khác để xử lý các vấn đề liên quan đến hành vi Hối Lộ của Bên Cho Thuê.

ĐIỀU 7: THỎA THUẬN CHUNG

- 7.1. Trong trường hợp Hợp đồng hết thời hạn thuê, nếu hai Bên vẫn có nhu cầu thuê và cho thuê tiếp thì trong khoảng thời gian từ tháng 01/2030 đến tháng 07/2030, hai Bên sẽ tiến hành thỏa thuận gia hạn hoặc ký lại Hợp đồng, thời gian gia hạn hoặc ký lại tối thiểu là 03 (ba) năm kể từ khi Hợp đồng ban đầu hết hiệu lực. Riêng việc xem xét quyết định giá thuê tiếp lần hai, hai Bên sẽ thỏa thuận lại dựa theo giá thị trường nhưng đảm bảo việc tăng/giảm (+/-) không quá 10% (mười phần trăm) so với giá thuê của năm liền kề trước đó.
- 7.2. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các Bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai Bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án nhân dân có thẩm quyền tại nơi F88 đặt trụ sở chính tại thời điểm nộp đơn giải quyết theo quy định của pháp luật.
- 7.3. Hợp đồng được lập xong và được hai Bên đọc kỹ, hai Bên công nhận đã hiểu rõ các nội dung ghi trong Hợp đồng, cùng ký tên dưới đây để làm bằng chứng và cam kết thực hiện nghiêm túc các nội dung như đã thỏa thuận.
- 7.4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ được tự động thanh lý khi hai Bên đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng.
- 7.5. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản chính có giá trị pháp lý như nhau, trong đó Bên Cho Thuê giữ 01 (một) bản, F88 giữ 02 (hai), Văn phòng công chứng giữ 01 (một) bản để cùng nhau thực hiện.

BÊN CHO THUÊ

(ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ

(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



chúng Tôi đã đọc
và đồng ý

TRỞ PHẢI

TRỞ TRÁI



Phát
HỒ VAN Phát

TRỞ TRÁI



Whiên
hiên mỹ Whiên

TRỞ PHẢI



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 30 tháng 5 năm 2025 (Bằng chữ: ngày ba mươi tháng năm năm hai ngàn không trăm hai mươi lăm).

Tại Văn phòng công chứng Ba Xuyên, địa chỉ: số 121, đường Phú Lợi, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Tôi: **NGÔ THỊ YẾN NGỌC**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa:

Bên cho thuê là:

Ông : **ĐỖ VĂN PHÁT** Ngày sinh: 01/01/1975
CCCD số : 094075015308 Cấp ngày: 13/01/2023 Tại: Cục CSQLHC về TTXH
Thường trú tại : ấp Thạnh Lợi, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng
Và vợ là bà : **LIÊN MỸ NHIÊN** Ngày sinh: 01/01/1981
CCCD số : 094181012295 Cấp ngày: 20/08/2021 Tại: Cục CSQLHC về TTXH
Thường trú tại : ấp Thạnh Lợi, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng

Bên thuê là:

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH F88

Trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà G-Group Tower, số 5 Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Mã số thuế: 0107490572
Điện thoại: 024 73066388
Tài khoản số: 200271785 – Ngân hàng VPBank Chi nhánh Hội sở
Đại diện bởi: Ông **Hoàng Văn Mẫn** - Chức vụ: **Trưởng phòng Phát triển mạng lưới**
CCCD số: 036093024246 Cấp ngày: 04/10/2022 Tại: Cục CSQLHC về TTXH
(Theo Giấy Ủy quyền số 65/2024/GUQ-F88/TGD ngày 22/10/2024)

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, ký vào từng trang và điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 10 (mười) tờ, 10 (mười) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Ba Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Số công chứng2871..... quyền số 05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD.



CÔNG CHỨNG VIÊN

NGÔ THỊ YẾN NGỌC