

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

Hôm nay, ngày 25 tháng 10 năm 2021, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ (BÊN A): CÔNG TY TNHH HOÀNG MINH

Địa chỉ : Số 02 Lý Thường Kiệt, phường Lê Lợi, Tp.Vinh, Nghệ An
Điện thoại : 0383534537
Mã số thuế : 2900391127
Số tài khoản : 301922
Ngân hàng : Việt Nam Thịnh Vượng – Vpbank Nghệ An
Đại diện bởi (ông) : **TRẦN ĐỨC TỬ**
Chức vụ : Giám đốc

BÊN THUÊ (BÊN B):

CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM PHARMACITY

MSDN : 0311770883 do Sở KH & ĐT TP. HCM cấp lần đầu ngày 05/05/2012.
Địa chỉ : 248A Nơ Trang Long, Phường 12, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
Tài khoản : 0071000746706 tại Ngân hàng Vietcombank, Chi nhánh TP. HCM.
Đại diện theo ủy quyền : **PHẠM THỊ THANH HOÀI** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
(Theo Giấy ủy quyền ngày 04 tháng 5 năm 2020 của Ông **CHRISTOPHER RANDY STROUD** – Đại diện theo pháp luật của Công Ty).

XÉT RẰNG:

- (i) Bên A là đơn vị có quyền sử dụng hợp pháp mặt bằng tại địa chỉ số 02 Lý Thường Kiệt, phường Lê Lợi, Tp.Vinh, tỉnh Nghệ An theo các giấy tờ sau:
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 156653; thửa đất số: 161; tờ bản đồ số: 37; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: (T) 00102 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 28 tháng 6 năm 2007
 - Giấy phép xây dựng: Số 125 GP/SXD ngày 01 tháng 8 năm 2008 do Sở Xây Dựng

DocuSigned by: AC1E50C0058248F... DocuSigned by: ED555FDC4C7B47A... DocuSigned by: 16AC4862F32A4CA... DocuSigned by: A0127D45F9AB4C8...

Trang 1

tỉnh Nghệ An cấp cho công ty TNHH Hoàng Minh.

(ii) Bên B muốn thuê một phần Mặt Bằng theo địa chỉ đề cập ở trên

Sau khi bàn bạc thảo luận, hai Bên cùng nhau thống nhất ký kết Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng này (“Sau đây gọi là “**Hợp Đồng**”) với các điều khoản và điều kiện sau đây:

ĐIỀU I: TÀI SẢN THUÊ VÀ MỤC ĐÍCH THUÊ

- Bên A đồng ý cho Bên B thuê một phần công trình Trung tâm thương mại và văn phòng tại vị trí góc 2 mặt tiền, bao gồm 1 trệt, 2 lầu tại địa chỉ 02 Lý Thường Kiệt, phường Lê Lợi, Tp. Vinh, Nghệ An; thửa đất số: 161, tờ bản đồ số: 37.
(Sau đây gọi tắt là “**Mặt Bằng**”)
Tổng diện tích thuê khoảng 80m² (chiều rộng 10m, chiều dài 10m)
- Các Bên sẽ ký biên bản xác nhận cụ thể vị trí và diện tích thuê.
- Mục đích thuê: Bên B sử dụng Mặt Bằng nêu trên để kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật.

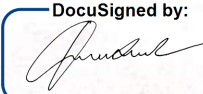
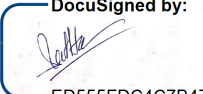
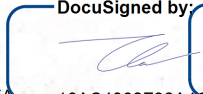
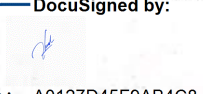
ĐIỀU II: THỜI HẠN HỢP ĐỒNG

- Hợp Đồng này có thời hạn là **05** (năm) năm kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2021 đến hết ngày 31 tháng 10 năm 2026 (“**Thời Hạn Thuê**”).
- Ngày bắt đầu tính tiền thuê: ngày 01 tháng 12 năm 2021
Khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 11 năm 2021 đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2021, Bên A không tính tiền thuê Mặt Bằng (đây là khoảng thời gian Bên B sửa chữa cải tạo Mặt Bằng cho phù hợp với mục đích thuê của Bên B).
- Hết Thời Hạn Thuê, nếu Mặt Bằng trên vẫn dùng để cho thuê, Bên B được quyền ưu tiên thuê tiếp và các Bên sẽ bàn bạc thống nhất để ký kết Hợp đồng thuê mới và giá thuê của các năm tiếp theo trên Hợp đồng mới không được điều chỉnh tăng quá 10% giá thuê của Hợp Đồng.

ĐIỀU III: GIÁ THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- Giá thuê Mặt Bằng như sau:
 - Giá thuê cố định trong **02** (hai) năm đầu tiên từ ngày 01 tháng 12 năm 2021 đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2023 là: **38.500.000 VND/ tháng** (Bằng chữ: Ba mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng một tháng);
 - Giá thuê cố định trong **02** (hai) năm tiếp theo từ ngày 01 tháng 12 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2025 là: **42.350.000 VND/ tháng** (Bằng chữ: Bốn mươi hai triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng một tháng);
 - Giá thuê **01** (một) năm cuối từ ngày 01 tháng 12 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 10 năm 2026 là: **46.585.000 VND/ tháng** (Bằng chữ: Bốn mươi sáu triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn đồng một tháng);
- Thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác

Trang 2

DocuSigned by:  DocuSigned by:  DocuSigned by:  DocuSigned by: 
AC1E50C0058248F... ED555FDC4C7B47A... 16AC4862F32A4CA... A0127D45F9AB4C8...

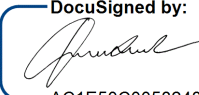

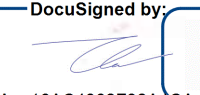

Giá thuê trên đã gồm các loại thuế như: 10% Thuế giá trị gia tăng

Giá thuê không bao gồm: Chi phí điện, các chi phí khác sử dụng cho mục đích hoạt động của Bên B (internet, điện thoại ..v.v)

3. Đặt cọc: Bên B đặt cọc trước cho Bên A số tiền là: **35.000.000VND** (*Bằng chữ: Ba mươi lăm triệu đồng chẵn*). Số tiền đặt cọc sẽ được Bên B chuyển khoản cho Bên A trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng này. Khi Hợp Đồng hết hạn mà không được gia hạn hoặc khi bị chấm dứt trước thời hạn theo các quy định tại Điều VI của Hợp Đồng, Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B đầy đủ số tiền đặt cọc nêu trên trong 10 (mười) ngày làm việc sau khi Bên B đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền phí phát sinh liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên B (điện, nước, internet...).
4. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán tiền thuê cho Bên A theo hình thức chuyển khoản định kỳ 03 (ba) tháng 01 lần ("**Kỳ Thanh Toán**") bằng Việt Nam Đồng. Tiền thuê sẽ được chuyển trong vòng 07 (bảy) ngày đầu tiên của Kỳ Thanh Toán, tức là ngày 01 đến 08 (mùng một đến mùng tám) của Kỳ Thanh Toán. Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê không phải là ngày đầu tháng thì tiền thuê của Kỳ Thanh Toán đầu tiên được tính từ ngày bắt đầu tính tiền thuê đến ngày cuối Kỳ Thanh Toán đó.
5. Thông tin tài khoản người nhận: Công ty TNHH Hoàng Minh
Số tài khoản: 301922
Tại ngân hàng: Việt Nam Thịnh Vượng – Vpbank Nghệ An




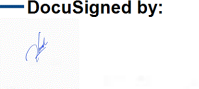
ĐIỀU IV: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

1. Bàn giao Mặt Bằng cho Bên B trễ nhất vào ngày **01 tháng 11 năm 2021** hoặc có thể sớm hơn ("**Ngày bàn giao**"). Nếu Bên A giao Mặt Bằng không đúng như thỏa thuận thì phải trả các chi phí phát sinh cho Bên B với số tiền 2.000.000 VNĐ (*Hai triệu đồng chẵn*)/01 (một) ngày chậm trễ. Nếu chậm trễ quá 30 (ba mươi) ngày so với Ngày bàn giao thì xem như Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên B chưa xây dựng sửa chữa và Bên A có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền theo quy định tại Điểm c, Khoản 3, Điều VI.
2. Hỗ trợ, hợp tác với Bên B trong việc cung cấp, xuất trình các giấy tờ pháp lý của Mặt Bằng cũng như các loại chứng từ khác theo yêu cầu của cơ quan nhà nước để chứng minh việc cho thuê là hợp pháp; đồng thời ký các giấy tờ liên quan đến việc xin phép sửa chữa xây dựng Mặt Bằng và các thủ tục pháp lý nhằm đảm bảo nguồn điện, nước, điện thoại, internet, ... và bàn giao bản sao chứng thực hồ sơ pháp lý của Mặt Bằng, các giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên B. Bên A có trách nhiệm xin các chấp thuận từ bên thứ ba (Ngân hàng, Ban quản lý Tòa nhà...) cho bất kỳ hoạt động sửa chữa cải tạo Mặt Bằng của Bên B trong suốt Thời Hạn Thuê.

DocuSigned by:  DocuSigned by:  DocuSigned by:  DocuSigned by: 
AC1E50C0058248... ED555FDC4C7B47A... 16AC4862F32A4CA... A0127D45F9AB4C8...

Trang 3

3. Trong vòng 02 (hai) tháng kể từ Ngày bàn giao nếu Bên B không được cấp giấy phép sửa chữa xây dựng Mặt Bằng theo nhu cầu của Bên B và các giấy chứng nhận cho hoạt động kinh doanh của Bên B tại Mặt Bằng do nguyên nhân khách quan thì các Bên tiến hành thanh lý Hợp Đồng này, Bên A trả lại cho Bên B toàn bộ tiền đặt cọc và tiền thuê Mặt Bằng Bên B đã thanh toán trước đó (nếu có), Bên A không tính bất kỳ khoản tiền nào khác cho Bên B. Trường hợp việc sửa chữa, cải tạo Mặt Bằng theo yêu cầu của Bên B không được tiến hành xuất phát từ hoặc liên quan đến thỏa thuận giữa Bên A với một bên thứ ba bất kỳ thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và Bên A phải chịu toàn bộ trách nhiệm phát sinh như quy định tại Điểm a, Khoản 4, Điều VI.
4. Chịu trách nhiệm pháp lý về quyền sử dụng/sở hữu Mặt Bằng và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính của chủ sử dụng/sở hữu đối với nhà nước. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn trong trường hợp Mặt Bằng bị tranh chấp dưới mọi hình thức. Bên A chịu trách nhiệm theo các quy định tại Điều VI Hợp Đồng này.
5. Đảm bảo cho Bên B được sử dụng trọn vẹn Mặt Bằng và công việc kinh doanh của Bên B sẽ không bị ảnh hưởng bởi Bên thứ ba có liên quan trực tiếp với Bên A. Để tránh nhầm lẫn, Bên A sẽ hỗ trợ giải quyết dứt điểm tình trạng các hàng rong, hàng quán,... lấn chiếm xung quanh khuôn viên Mặt Bằng (nếu có).
6. Trường hợp Bên A có chuyển nhượng, cho tặng, thế chấp hoặc có bất kỳ thay đổi nào đối với Mặt Bằng sau khi ký Hợp Đồng này thì Bên A và các Bên liên quan vẫn phải bảo đảm cho Bên B tiếp tục thuê cho đến khi hết hạn Hợp Đồng này. Đồng thời Bên A có nghĩa vụ thông báo ngay cho Bên B trễ nhất 01 (một) tháng trước khi thực hiện việc thay đổi. Ngoài ra, Bên A có nghĩa vụ cung cấp thêm hồ sơ pháp lý liên quan đến việc thay đổi cho Bên B và ký kết phụ lục phát sinh hoặc ký kết Hợp Đồng mới trên tinh thần tôn trọng, đảm bảo quyền và lợi ích cho các Bên theo Hợp Đồng.
7. Trong trường hợp Mặt Bằng bị Ngân hàng xử lý để thực hiện nghĩa vụ của Bên A làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Bên B hoặc là nguyên nhân dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt trước thời hạn thì Bên A có nghĩa vụ tương ứng như các trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn được quy định tại Khoản 3, Điều VI Hợp Đồng này.
8. Đảm bảo bàn giao Mặt Bằng trống cho Bên B, đồng thời chịu trách nhiệm sửa chữa hư hỏng xuống cấp của Mặt Bằng kịp thời (thấm, dột nước...) mà nguyên nhân do Bên A gây ra làm ảnh hưởng đến mục đích kinh doanh của Bên B.
9. Bên B được toàn quyền sử dụng Mặt Bằng. Bên A không được phép cho bất cứ Bên thứ ba nào trưng bày hoặc lắp đặt bất cứ hình thức quảng cáo nào tại Mặt Bằng trong suốt thời hạn của Hợp Đồng, trừ trường hợp hai Bên có thỏa thuận khác.

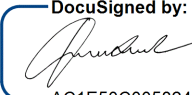

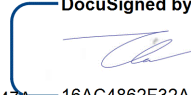
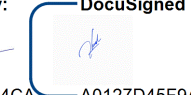
DocuSigned by:  AC1E50C0058248F... DocuSigned by:  ED555FDC4C7B47A... DocuSigned by:  16AC4862F32A4CA... DocuSigned by:  A0127D45F9AB4C8...

Trang 4

10. Chủ động làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) với vai trò là chủ sở hữu Mặt Bằng.
11. Kể từ thời điểm Hợp Đồng có hiệu lực, Bên A cam kết không được tự mình hoặc cho phép bất kỳ một bên thứ ba sử dụng, thuê phần diện tích căn nhà/đất còn lại của Bên A, các bất động sản khác của Bên A liền kề Mặt Bằng của Bên B để kinh doanh nhà thuốc, cửa hàng bán lẻ được phẩm hay bất kỳ dịch vụ tương tự theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Bên B hoặc treo bảng quảng cáo các thương hiệu, sản phẩm cùng ngành hàng, cạnh tranh với hoạt động kinh doanh của Bên B. Nếu vi phạm, Bên B có quyền chấm dứt Hợp Đồng này ngay lập tức mà không cần thông báo trước cho Bên A và Bên A sẽ chịu trách nhiệm theo quy định tại Khoản 3, Điều VI của Hợp Đồng này.
12. Bên A được xem như vi phạm Hợp Đồng được quy định tại Điểm a, Khoản 4, Điều VI của Hợp Đồng này trong trường hợp đã nhận văn bản đền bù từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước thời điểm ký kết Hợp Đồng nhưng không thông báo cho Bên B.
13. Bên A có trách nhiệm cung cấp hóa đơn tài chính hợp lệ cho Bên B trước 07 (bảy) ngày làm việc của mỗi Kỳ thanh toán.
14. Bên A cam kết không thỏa thuận riêng hoặc thực hiện bất cứ giao dịch không chính thức với nhân viên của Bên B bằng cách tặng quà, thưởng tiền, trích phần trăm hoa hồng, hứa hẹn hay có các hành vi thúc đẩy khác bằng tiền hoặc hiện vật... ("Gian Lận") để đạt được lợi ích riêng, không minh bạch. Bên B được quyền chấm dứt Hợp Đồng này ngay lập tức nếu phát hiện Bên A Gian Lận, đồng thời Bên A phải chịu trách nhiệm tương ứng với Bên B theo quy định tại Điểm a, Khoản 4, Điều VI Hợp Đồng này.

ĐIỀU V: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

1. Thanh toán tiền thuê cho Bên A đúng thời hạn theo quy định tại Khoản 4, Điều III của Hợp Đồng.
2. Trong Thời Hạn Thuê, Bên B có quyền sửa chữa, thay đổi bên trong, bên ngoài để phù hợp với công việc kinh doanh của Bên B.
3. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động sản xuất kinh doanh theo giấy phép đăng ký kinh doanh và đúng mục đích nêu trong Hợp Đồng.
4. Thanh toán các loại tiền điện nước, điện thoại, vệ sinh và những chi phí khác phát sinh (nếu có) có liên quan đến hoạt động kinh doanh của mình theo quy định trong Hợp Đồng này.
5. Được phép treo bảng hiệu, bảng quảng cáo phía trước khuôn viên và được đặt bảng hiệu trên toàn bộ không gian thuê và Mặt Bằng mà không phải trả bất kỳ chi phí nào và được phép thi công, sửa chữa Mặt Bằng theo thiết kế của Bên B để phù hợp với công việc kinh doanh của Bên B nhưng không làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà. Các Bên sẽ tiến hành đàm phán, thương lượng trong trường hợp việc thi công, sửa chữa Mặt Bằng ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà.

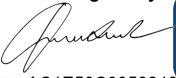
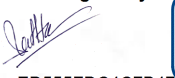
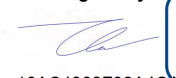
DocuSigned by:  DocuSigned by:  DocuSigned by:  DocuSigned by: 
 AC1E50C0058248F... ED555FDC4C7B47A... 16AC4862F32A4CA... A0127D45F9AB4C8...

Trang 5

- Các Bên tiến hành thanh lý Hợp Đồng trong trường hợp đàm phán, thương lượng không đạt được kết quả; Bên A trả lại cho Bên B toàn bộ tiền cọc và tiền thuê Bên B đã thanh toán trước đó (nếu có), Bên A không tính bất kỳ khoản tiền khác cho Bên B.
6. Vào thời điểm kết thúc Hợp Đồng, Bên B có nghĩa vụ giao lại toàn bộ Mặt Bằng cho Bên A nhưng không bao gồm các trang thiết bị mà Bên B đã đầu tư (Bên B sẽ để lại cho Bên A phần xây dựng cơ bản, nếu có).
 7. Chấp hành tốt mọi quy định của địa phương trong thời gian hoạt động kinh doanh.
 8. Không được quyền cho bên thứ ba thuê lại và sử dụng một phần Mặt Bằng hay chuyển nhượng toàn bộ Hợp Đồng này cho bên thứ ba.
 9. Được ưu tiên thuê tiếp sau khi Hợp Đồng kết thúc, Bên B sẽ báo trước cho Bên A nhu cầu thuê tiếp của mình chậm nhất trong thời hạn 01 (một) tháng trước khi kết thúc Thời Hạn Thuê.
 10. Được phép liên hệ, làm việc với cơ quan có thẩm quyền để sang tên điện kế, gắn mới điện kế, ký kết và đứng tên trên Hợp đồng mua bán điện.

ĐIỀU VI: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt vào ngày cuối cùng của Thời Hạn Thuê hoặc ngày cuối cùng của thời gian gia hạn (nếu có).
2. Bên A có thể đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp sau:
 - Bên B không thanh toán tiền thuê cho Bên A quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại Điều III của Hợp Đồng (tức là quá ngày 22 (hai mươi hai) của Kỳ Thanh Toán), và Bên A đã ban hành văn bản thông báo cho Bên B nhưng Bên B vẫn không khắc phục thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Bên B phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc; hoặc
 - Bên B vi phạm nghiêm trọng các điều khoản trong Hợp Đồng mà không khắc phục vi phạm trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi nhận được văn bản yêu cầu khắc phục của Bên A và hai Bên cũng không đi đến được thỏa thuận. Để tránh nhầm lẫn, đối với các vi phạm có liên quan đến việc xây dựng, sửa chữa Mặt Bằng làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà, việc khắc phục sẽ được thực hiện vào thời điểm Hợp Đồng chấm dứt.
3. Bên A muốn chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn:
 - a. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp Đồng trong 03 (ba) năm đầu của Thời Hạn Thuê thì Bên A phải: (i) báo trước cho Bên B ít nhất là 03 (ba) tháng, (ii) hoàn trả toàn bộ tiền cọc cho Bên B và thanh toán một khoản tiền bằng tiền cọc, (iii) trả lại cho Bên B tiền thuê của những ngày Bên B đã thanh toán trước mà chưa sử dụng (nếu có), (iv) thanh toán toàn bộ chi phí đầu tư (giá trị đầu tư xây dựng của Bên B tại Mặt Bằng) và (v) thanh toán chi phí di dời cho Bên B.

DocuSigned by:  DocuSigned by:  DocuSigned by:  DocuSigned by:  Trang 6
 AC1E50C0058248F... ED555FDC4C7B47A... 16AC4862F32A4CA... A0127D45F9AB4C8...

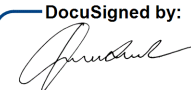

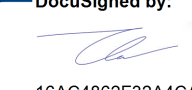
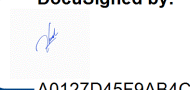
- b. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp Đồng sau **03 (ba) năm đầu** của Thời Hạn Thuê thì Bên A phải: (i) báo trước cho Bên B ít nhất là 03 (ba) tháng, (ii) hoàn trả toàn bộ tiền cọc cho Bên B và thanh toán một khoản tiền bằng tiền cọc, (iii) trả lại cho Bên B tiền thuê của những ngày Bên B đã thanh toán trước mà chưa sử dụng (nếu có), (iv) trả **khoản đền bù cho giá trị đầu tư còn lại** (giá trị đầu tư còn lại là giá trị đầu tư xây dựng của Bên B tại Mặt Bằng trừ đi giá trị khấu hao. Việc thẩm định giá trị đầu tư còn lại sẽ do Bên thứ ba độc lập có tư cách pháp nhân đã được cơ quan nhà nước có chức năng thẩm quyền cấp phép thực hiện. Bên B sẽ xuất trình cho Bên A các chứng từ hợp lý, hợp lệ mà Bên B đã đầu tư) và (v) thanh toán chi phí di dời cho Bên B.
- c. Trong trường hợp Bên B chưa tiến hành xây dựng hoặc sửa chữa mà Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng thì Bên A phải trả cho Bên B những khoản sau:
- Số tiền **300.000.000 VND** (Ba trăm triệu đồng chẵn); và
 - Toàn bộ tiền đặt cọc và tiền thuê thanh toán trước đó (nếu có).

4. Bên B có thể đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp sau:

- a. Bên A vi phạm bất cứ điều khoản nào của Hợp Đồng mà không khắc phục trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên B thông báo bằng văn bản cho Bên A. Trong trường hợp này, Bên A phải: (i) hoàn trả toàn bộ tiền cọc cho Bên B và thanh toán một khoản tiền bằng tiền cọc, (ii) trả lại cho Bên B tiền thuê của những ngày Bên B đã thanh toán trước mà chưa sử dụng (nếu có), (iii) thanh toán chi phí di dời cho Bên B và (iv) trả **toàn bộ** chi phí đầu tư (vi phạm trong 03 năm đầu) hoặc chi phí đầu tư có **trừ đi khấu hao** (vi phạm sau thời hạn 03 năm đầu) tính đến thời điểm Mặt Bằng được bàn giao lại cho Bên A.
- b. Nếu Bên B muốn chấm dứt Hợp Đồng trước Thời Hạn Thuê thì Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A trước 30 (ba mươi) ngày, Bên B chịu mất toàn bộ số tiền cọc và phải thanh toán các chi phí phát sinh (điện, nước, internet,...) trước khi bàn giao lại Mặt Bằng cho Bên A.

5. Trong trường hợp cơ quan nhà nước thu hồi, tháo dỡ, cưỡng chế Mặt Bằng thì:

- a. Bên A vẫn phải tiếp tục cho Bên B thuê với phần diện tích còn lại của Bên A, đồng thời giá thuê sẽ được các Bên thỏa thuận lại đúng với diện tích thuê còn lại. Ngoài ra, Bên A phải có trách nhiệm bồi thường cho Bên B những chi phí để xây dựng, sửa chữa, cải tạo lại diện tích thuê mới sau khi cơ quan nhà nước thu hồi một phần Mặt Bằng và Bên B được miễn tiền thuê trong thời gian xây dựng, sửa chữa, cải tạo lại diện tích thuê mới.
- b. Trường hợp giữa hai Bên không đạt được thỏa thuận về diện tích thuê mới hoặc Bên A không còn đủ diện tích cho Bên B tiếp tục thuê, các Bên tiến hành thanh lý Hợp Đồng, Bên A trả lại cho Bên B toàn bộ tiền cọc và tiền thuê Mặt Bằng Bên B đã thanh toán trước

DocuSigned by:  DocuSigned by:  DocuSigned by:  DocuSigned by:  Trang 7

AC1E50C0058248F... ED555FDC4C7B47A... 16AC4862F32A4CA... A0127D45F9AB4C8...

mà chưa sử dụng (nếu có), Bên A không tính bất kỳ khoản tiền nào khác cho Bên B. Bên B được nhận khoản bồi thường cho các hạng mục xây dựng, cải tạo do Bên B thực hiện tại Mặt Bằng theo giá trị được xác định bởi cơ quan nhà nước tại thời điểm đó. Đồng thời Bên A phải bồi thường toàn bộ chi phí đầu tư cho Bên B (giá trị đầu tư xây dựng của Bên B tại Mặt Bằng), cùng toàn bộ chi phí di dời cho Bên B.

6. Một trong các Bên có thể thông báo bằng văn bản để chấm dứt Hợp Đồng này vào bất cứ lúc nào khi xảy ra Sự kiện Bất khả kháng. Sự kiện Bất khả kháng nghĩa là bất kỳ sự kiện nào xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được, vượt quá sự kiểm soát hợp lý của một Bên, ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ của Bên đó và không thể khắc phục dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết, bao gồm nhưng không giới hạn ở thiên tai, bạo loạn hoặc tình trạng bất ổn dân sự, chiến tranh hoặc hoạt động quân sự, tình trạng khẩn cấp của quốc gia hoặc địa phương, hỏa hoạn, lũ lụt, sét, nổ, sụt lún, động đất, dịch bệnh..... Bên A trả lại cho Bên B toàn bộ tiền đặt cọc và tiền thuê của những ngày Bên B đã thanh toán trước mà chưa sử dụng (nếu có), Bên B trả lại Mặt Bằng cho Bên A, cả hai Bên không bồi thường bất cứ khoản tiền nào.

Trường hợp vì lý do dịch bệnh mà cơ quan nhà nước không cho phép Bên B tiến hành hoạt động kinh doanh hoặc buộc phải ngừng việc thi công sửa chữa, cải tạo Mặt Bằng, Bên B sẽ được miễn tiền thuê tương ứng trong thời gian tạm ngừng kinh doanh, tạm ngừng thi công sửa chữa và cải tạo Mặt Bằng, hoặc ngày bắt đầu tính tiền thuê sẽ được trì hoãn một khoảng thời gian tương ứng với khoảng thời gian bị tạm ngừng thi công, sửa chữa.

7. Hai Bên đồng ý rằng trường hợp có các điều khoản hoặc tình huống khác phát sinh không được định nghĩa bởi Hợp Đồng này thì quy định của pháp luật hiện hành sẽ được áp dụng cho toàn bộ các giao dịch phát sinh đó, bao gồm nhưng không giới hạn việc thỏa thuận lại hoặc thỏa thuận mới.

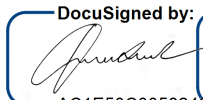

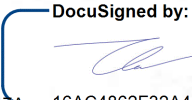

ĐIỀU VII: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này mà phát sinh tranh chấp, các Bên cùng thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau. Trong trường hợp không thương lượng được, thì một trong hai Bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU VIII: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Bên A cam đoan:
 - a. Những thông tin về pháp nhân, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và thông tin pháp lý của Mặt Bằng đã ghi trong Hợp Đồng này là đúng sự thật;
 - b. Mặt Bằng không có tranh chấp;

DocuSigned by:  DocuSigned by:  DocuSigned by:  DocuSigned by:  Trang 8
 AC1E50C0058248F... ED555FDC4C7B47A... 16AC4862F32A40A... A0127D45F9AB4C8...

- c. Mặt Bằng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;
 - d. Việc giao kết Hợp Đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
 - e. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp Đồng này.
2. Bên B cam đoan:
- a. Những thông tin về pháp nhân, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã ghi trong Hợp Đồng này là đúng sự thật;
 - b. Việc giao kết Hợp Đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
 - c. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU IX: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

- 1. Hai Bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp Đồng này.
- 2. Từng Bên đã đọc Hợp Đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp Đồng và ký vào Hợp Đồng này.
- 3. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản và Bên B giữ 03 (ba) bản.

BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)



TRẦN ĐỨC TỬ

BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

DocuSigned by: [Signature] A0127D45F9AB4C8...
DocuSigned by: [Signature] 16AC4862F32A4CA... ED555FDC4C7B47A...

DocuSigned by: [Signature] AC1E50C0058248F...
DocuSigned by: [Signature] E7913275D95A4DE...

PHẠM THỊ THANH HOÀI