

# CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

*Độc lập – Tự do – Hạnh phúc*

## HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI VĂN PHÒNG

Số:...../HĐCTLVP

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015.
- Căn cứ Luật Thương Mại số 36/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/06/2005.
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 28/11/2023.
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên.

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ..., tại ....., chúng tôi gồm có:

### I. BÊN A – BÊN CHO THUÊ LẠI:

(Là bên thuê chính theo Hợp đồng thuê văn phòng số ngày [Ngày ký Hợp đồng thuê gốc] với Chủ sở hữu)

Tên doanh nghiệp : .....

Mã số thuế : .....

Địa chỉ : .....

Đại diện : .....

Chức vụ : .....

CCCD : .....

Ngày cấp : .....

Nơi cấp : .....

Điện thoại : .....

Email : .....

## II. BÊN B – BÊN THUÊ LẠI:

Tên doanh nghiệp :.....

Mã số thuế :.....

Địa chỉ :.....

Đại diện :.....

Chức vụ :.....

CCCD :.....

Ngày cấp :.....

Nơi cấp :.....

Điện thoại :.....

Email :.....

*Hai bên (sau đây gọi chung là “Các Bên”) thống nhất ký kết Hợp đồng cho thuê lại văn phòng này với các điều khoản và điều kiện sau đây, trên cơ sở tuân thủ Bộ luật Dân sự 2015, Luật Kinh doanh Bất động sản và các quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam:*

### XÉT RÀNG:

- Bên A hiện đang là bên thuê hợp pháp của diện tích văn phòng tại [Địa chỉ văn phòng] theo Hợp đồng thuê văn phòng số ngày [Ngày ký Hợp đồng thuê gốc] (“Hợp đồng thuê gốc”) với Chủ sở hữu là.
- Bên A đã được Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu đồng ý bằng văn bản về việc cho thuê lại một phần/toàn bộ diện tích văn phòng nêu trên cho Bên B. (Văn bản đồng ý của Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu được đính kèm Hợp đồng này như Phụ lục).
- Bên B có nhu cầu thuê lại diện tích văn phòng từ Bên A để phục vụ mục đích hoạt động kinh doanh của mình.
- Các Bên tự nguyện giao kết Hợp đồng này trên cơ sở bình đẳng, tự do ý chí và tuân thủ pháp luật.

### ĐIỀU 1: ĐỊA ĐIỂM, DIỆN TÍCH VÀ MỤC ĐÍCH THUÊ

1. **Địa điểm thuê:** Bên A đồng ý cho Bên B thuê lại và Bên B đồng ý thuê lại từ Bên A một phần/toàn bộ diện tích văn phòng tại:

Tầng: [số tầng], Tòa nhà: [tên tòa nhà] tại địa chỉ số: [điền địa chỉ cụ thể] với diện tích là ..... m<sup>2</sup>

2. **Mục đích sử dụng:** Làm văn phòng làm việc và kinh doanh hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định của Tòa nhà.

3. **Tình trạng bàn giao:**

Các tài sản, trang thiết bị đi kèm (nếu có):

- Liệt kê chi tiết các tài sản, trang thiết bị đi kèm.
- Ví dụ: bàn ghế, điều hòa, hệ thống chiếu sáng, vách ngăn, v.v. và tình trạng của chúng

Trong trường hợp chỉ cho thuê lại một phần diện tích, các khu vực sử dụng chung bao gồm:

- Liệt kê chi tiết các khu vực chung như hành lang, nhà vệ sinh, khu vực lễ tân, pantry, phòng họp, v.v.
- Quy định về việc sử dụng các khu vực chung này.

## ĐIỀU 2: THỜI HẠN THUÊ LẠI

1. **Thời hạn thuê:** Thời hạn thuê lại văn phòng là ....., bắt đầu từ ngày .../.../..... và kết thúc vào ngày .../.../.....
2. Thời hạn thuê lại này không được vượt quá thời gian còn lại của Hợp đồng thuê gốc giữa Bên A và Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu.
3. Khi hết thời hạn thuê lại, nếu Bên B có nhu cầu tiếp tục thuê và Bên A đồng ý, hai bên sẽ ưu tiên đàm phán để ký kết Hợp đồng thuê lại mới hoặc Phụ lục gia hạn Hợp đồng này với các điều kiện được thỏa thuận tại thời điểm đó.
4. Không đơn phương hủy bỏ: Trong thời hạn Hợp đồng còn hiệu lực, không Bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp đồng nếu không có thỏa thuận với Bên kia, trừ các trường hợp quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này.

## ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ VÀ CÁC CHI PHÍ KHÁC

1. **Giá thuê tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này được hai bên thống nhất như sau:**

- Giá thuê văn phòng là [số tiền] đồng/tháng, (Bằng chữ: .....), chưa bao gồm thuế VAT.

2. **Giá thuê đã bao gồm:**

- .....

- .....
- 3. Giá thuê **không bao gồm** các chi phí:
  - .....
  - .....
- 4. **Thuế và phí:** Ngoài tiền thuê quy định tại Điều 3, Bên B có trách nhiệm thanh toán các chi phí sau:
  - .....
  - .....
- 5. **Điều chỉnh giá thuê:** Giá thuê có thể được điều chỉnh định kỳ năm/tháng một lần với mức tăng không quá [**Phần trăm**]% so với giá thuê của kỳ trước, hoặc theo chỉ số CPI do Tổng cục Thống kê công bố. Việc điều chỉnh giá thuê sẽ được thông báo bằng văn bản cho Bên B trước ít nhất ..... ngày.

#### **ĐIỀU 4: ĐẶT CỌC VÀ THANH TOÁN**

1. **Tiền đặt cọc:** Bên B sẽ đặt cọc cho Bên A số tiền là: .....VND (Bằng chữ: ..... đồng Việt Nam), tương đương ..... tháng tiền thuê.
2. Khoản tiền đặt cọc này sẽ được Bên A hoàn trả cho Bên B trong vòng ..... ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng này chấm dứt và Bên B đã bàn giao lại toàn bộ diện tích thuê lại cùng các tài sản đi kèm trong tình trạng tốt (trừ hao mòn tự nhiên) và đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính.
3. Trong trường hợp Bên B vi phạm Hợp đồng và chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn mà không có lý do chính đáng theo quy định của Hợp đồng này hoặc pháp luật, Bên A có quyền khấu trừ một phần hoặc toàn bộ tiền đặt cọc để bù đắp thiệt hại.
4. **Phương thức thanh toán:** Tiền thuê được thanh toán bằng [tiền mặt/chuyển khoản] vào tài khoản ngân hàng của Bên A với thông tin:
  - Chủ tài khoản: [điền thông tin].
  - Số tài khoản: [điền thông tin].
  - Ngân hàng: [điền thông tin].

5. **Kỳ hạn thanh toán:** Tiền thuê được thanh toán theo kỳ hạn ..... tháng/lần. Thời điểm thanh toán: Vào ngày ..... của mỗi kỳ thanh toán.
6. **Chậm thanh toán:** Trường hợp Bên B thanh toán chậm so với kỳ hạn nêu trên quá ... ngày, sẽ bị coi là vi phạm Hợp đồng. Bên B chịu phạt chậm thanh toán ...% trên số tiền chậm trả mỗi ngày [tùy thỏa thuận]. Nếu chậm thanh toán quá ... ngày, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều 8 và thu giữ tiền đặt cọc.

## **ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ LẠI (BÊN A)**

### **1. Quyền của Bên A:**

- a) Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền thuê và các chi phí khác theo Hợp đồng.
- b) Yêu cầu Bên B sử dụng văn phòng đúng mục đích, quy định và bảo quản tài sản thuê.
- c) Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra đối với văn phòng và tài sản đi kèm.
- d) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này.

### **2. Nghĩa vụ của Bên A:**

- a) Bàn giao văn phòng và các tài sản đi kèm cho Bên B đúng thời hạn, tình trạng và diện tích như đã thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng này.
- b) Đảm bảo Bên B được sử dụng văn phòng một cách ổn định, không bị tranh chấp hoặc cản trở bởi bên thứ ba (bao gồm cả Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu), trừ trường hợp bất khả kháng hoặc theo quy định của pháp luật.
- c) Tiếp tục thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình đối với Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu theo Hợp đồng thuê gốc, bao gồm việc thanh toán tiền thuê gốc và các chi phí liên quan.
- d) Thông báo kịp thời cho Bên B về các quy định, thay đổi từ Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu hoặc Ban quản lý Tòa nhà có ảnh hưởng đến việc sử dụng văn phòng của Bên B.
- e) Chịu trách nhiệm chính và trực tiếp với Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu về việc thực hiện toàn bộ Hợp đồng thuê gốc, ngay cả khi đã cho thuê lại cho Bên B. Mọi vi phạm của Bên B có thể dẫn đến hậu quả pháp lý cho Bên A từ phía Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu.
- f) Thực hiện các công việc bảo trì, sửa chữa lớn đối với văn phòng và hệ thống chung của Tòa nhà theo trách nhiệm của Bên thuê chính trong Hợp đồng thuê gốc.

## **ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ LẠI (BÊN B)**

### **1. Quyền của Bên B:**

- a) Nhận bàn giao và sử dụng văn phòng cùng các tài sản đi kèm theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
- b) Yêu cầu Bên A đảm bảo quyền sử dụng văn phòng ổn định và cung cấp các dịch vụ tiện ích như đã cam kết.
- c) Yêu cầu Bên A sửa chữa các hư hỏng không do lỗi của Bên B gây ra hoặc giảm giá thuê nếu giá trị sử dụng của văn phòng bị giảm sút mà không do lỗi của Bên B.
- d) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này.

## **2. Nghĩa vụ của Bên B:**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền thuê và các chi phí khác cho Bên A theo quy định tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng.
- b) Bảo quản văn phòng và các tài sản đi kèm như tài sản của chính mình; sử dụng đúng công năng, mục đích đã thỏa thuận.
- c) Không được tự ý thay đổi kết cấu, cải tạo, phá dỡ văn phòng hoặc lắp đặt thêm các thiết bị gây ảnh hưởng đến kết cấu, an toàn của Tòa nhà nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A và Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu..
- d) Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật Việt Nam, các quy định của Tòa nhà và Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu về an ninh, trật tự, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, và các quy định khác liên quan đến việc sử dụng văn phòng.
- e) Chịu trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng, thiệt hại đối với văn phòng và tài sản đi kèm do lỗi của mình gây ra.
- f) Trả lại văn phòng và các tài sản đi kèm cho Bên A trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên, khi Hợp đồng chấm dứt.

## **ĐIỀU 7: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

### **1. Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:**

- a) Hết thời hạn thuê lại theo quy định tại Điều 2 mà không được gia hạn.
- b) Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản.
- c) Hợp đồng thuê gốc giữa Bên A và Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu bị chấm dứt hoặc hết hiệu lực mà không được gia hạn.
- d) Một trong các Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 7.2 Điều này.

e) Theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

f) Trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật

**2. Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu Bên B:**

a) Không thanh toán tiền thuê hoặc các chi phí khác theo quy định của Hợp đồng trong thời gian ..... ngày kể từ ngày đến hạn mà không có lý do chính đáng.

b) Sử dụng văn phòng sai mục đích đã thỏa thuận.

c) Tự ý thay đổi kết cấu, cải tạo văn phòng mà không có sự đồng ý của Bên A và Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu.

d) Vi phạm nghiêm trọng các quy định của Hợp đồng hoặc pháp luật, gây ảnh hưởng đến an ninh, trật tự, vệ sinh của Tòa nhà hoặc quyền lợi của Chủ sở hữu/Bên cho thuê ban đầu.

**3. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu Bên A:**

a) Không bàn giao văn phòng đúng thời hạn hoặc không đảm bảo tình trạng văn phòng như đã thỏa thuận.

b) Không đảm bảo quyền sử dụng văn phòng ổn định cho Bên B, để xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng mà không do lỗi của Bên B.

c) Không thực hiện nghĩa vụ sửa chữa lớn hoặc bảo trì theo trách nhiệm của mình, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc sử dụng văn phòng của Bên B.

d) Tăng giá thuê bất hợp lý hoặc không thông báo trước theo quy định.

**4. Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại trước ít nhất ngày. Nếu việc chấm dứt Hợp đồng không đúng quy định hoặc gây thiệt hại cho Bên còn lại, Bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.**

**ĐIỀU 8: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

1. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này sẽ được Các Bên ưu tiên giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác và thiện chí.

2. Trong trường hợp không thể giải quyết bằng thương lượng, hòa giải trong vòng ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, một trong các Bên có quyền đưa vụ việc ra Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết theo quy định của pháp luật.

## ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày .../.../..... và chấm dứt khi các Bên hoàn thành mọi nghĩa vụ theo Hợp đồng, trừ trường hợp chấm dứt sớm theo Điều 8.
2. Các vấn đề không được quy định trong Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh bởi các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.
3. Hợp đồng được lập thành ... bản gốc, mỗi bản ... trang, có giá trị như nhau. Bên A giữ ... bản, Bên B giữ ... bản.
4. Các Phụ lục đính kèm Hợp đồng này (nếu có) là một phần không thể tách rời của Hợp đồng.
5. Việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng phải được lập thành văn bản và có chữ ký của cả hai Bên.

**Bên A và Bên B đã đọc, hiểu rõ nội dung Hợp đồng, đồng ý với toàn bộ các điều khoản và ký tên dưới đây để làm bằng chứng.**

---

## PHỤ LỤC 1: BIÊN BẢN BÀN GIAO TÀI SẢN (NẾU CẦN)

Hôm nay, ngày .../.../....., tại ....., chúng tôi gồm đại diện của hai Bên đã tiến hành bàn giao tài sản gắn liền với diện tích thuê theo Hợp đồng thuê văn phòng số ..... như sau:

- .....
- .....
- .....

*Ghi chú: Hai Bên xác nhận các tài sản trên đây được bàn giao trong tình trạng nguyên vẹn, hoạt động tốt (trừ khi có mô tả khác trong cột “Tình trạng”). Bên B cam kết sẽ bảo quản những tài sản này và sẽ trả lại cho Bên A khi chấm dứt Hợp đồng.*

....., ngày.... tháng.... năm 20.....

**ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ LẠI (BÊN A)**

(Ký tên và đóng dấu)

**ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ LẠI (BÊN B)**

(Ký tên và đóng dấu)