CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG KINH DOANG

(DÀNH CHO ĐƠN VỊ NHƯỢNG QUYỀN THƯƠNG HIỆU)

Số: …/2026/HĐTMB-…

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13;
- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 và các quy định pháp luật có liên quan;
- Nhu cầu thuê, cho thuê mặt bằng và sự tự nguyện thỏa thuận của các bên.

Hôm nay, ngày … tháng … năm …, tại …, chúng tôi gồm:

ĐIỀU 1. THÔNG TIN CÁC BÊN

1.1. BÊN CHO THUÊ (BÊN A)

- Họ và tên/Tên doanh nghiệp: …
- Mã số doanh nghiệp/CCCD: …
- Người đại diện (nếu là doanh nghiệp): …
- Chức vụ: …
- Địa chỉ: …
- Điện thoại: …
- Email: …
- Tài khoản ngân hàng: …
- Là chủ sở hữu/người có quyền cho thuê hợp pháp đối với mặt bằng theo hồ sơ: …

1.2. BÊN THUÊ (BÊN B)

- Tên doanh nghiệp: …
- Mã số doanh nghiệp: …
- Địa chỉ trụ sở: …
- Người đại diện: …
- Chức vụ: …
- Điện thoại: …
- Email: …
- Tài khoản ngân hàng: …

Bên B là đơn vị nhận quyền kinh doanh theo hợp đồng nhượng quyền thương hiệu với:

- Tên thương hiệu: …
- Đơn vị nhượng quyền/Bên nhượng quyền: …
- Mã số doanh nghiệp: …

- Địa chỉ: …
- Hợp đồng nhượng quyền số: …, ký ngày …

Trong hợp đồng này, đơn vị nhượng quyền nêu trên được gọi là **Bên C**.

Bên C không mặc nhiên là bên thuê, bên bảo lãnh, bên thanh toán tiền thuê hoặc bên chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ của Bên B, trừ khi Bên C ký văn bản tham gia hoặc cam kết riêng.

Bên A và Bên B sau đây gọi riêng là “Bên”, gọi chung là “Các Bên”.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG VÀ MỤC ĐÍCH THUÊ

2.1. Thông tin mặt bằng

Bên A đồng ý cho Bên B thuê mặt bằng với các thông tin:

- Địa chỉ: …
- Thửa đất số: …; tờ bản đồ số: …
- Diện tích đất: … m².
- Diện tích sử dụng cho thuê: … m².
- Số tầng/khu vực: …
- Phần diện tích sử dụng chung (nếu có): …
- Hiện trạng bàn giao: …
- Trang thiết bị, nội thất đi kèm: Theo Phụ lục 01.

Ranh giới mặt bằng, lối đi, khu vực đỗ xe, khu vực đặt biển hiệu và các tiện ích đi kèm được xác định tại sơ đồ đính kèm hợp đồng.

2.2. Mục đích thuê

Bên B thuê mặt bằng để tổ chức hoạt động kinh doanh theo mô hình nhượng quyền thương hiệu …, bao gồm:

- Hoạt động kinh doanh chính: …
- Hoạt động phụ trợ được phép: …
- Lắp đặt biển hiệu, nhận diện thương hiệu theo quy chuẩn của Bên C.
- Bố trí thiết bị, nội thất và hệ thống vận hành theo thiết kế được phê duyệt.
- Các hoạt động hợp pháp khác có liên quan trực tiếp đến mô hình kinh doanh.

Bên A xác nhận đã được thông báo về mục đích sử dụng mặt bằng theo mô hình nhượng quyền và đồng ý cho Bên B sử dụng thương hiệu … tại địa điểm thuê trong thời hạn hợp đồng, với điều kiện Bên B có quyền sử dụng thương hiệu hợp pháp.

2.3. Điều kiện pháp lý

Bên A cam kết:

a) Có quyền cho thuê hợp pháp đối với mặt bằng.

b) Mặt bằng không thuộc trường hợp bị cấm cho thuê hoặc bị hạn chế quyền sử dụng mà Bên A không thông báo cho Bên B.

c) Cung cấp trung thực các thông tin về quyền sở hữu, quyền sử dụng, tranh chấp, thế chấp, quy hoạch và các hạn chế pháp lý mà Bên A biết hoặc phải biết.

d) Phối hợp cung cấp hồ sơ cần thiết để Bên B thực hiện thủ tục đăng ký kinh doanh, xin giấy phép hoặc đáp ứng điều kiện hoạt động tại địa điểm thuê, trong phạm vi trách nhiệm của Bên A.

Việc ký hợp đồng không thay thế các giấy phép, chấp thuận hoặc điều kiện kinh doanh bắt buộc theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 3. THỜI HẠN THUÊ VÀ THỜI ĐIỂM BÀN GIAO

3.1. Thời hạn thuê

Thời hạn thuê là … năm, kể từ ngày …/…/… đến hết ngày …/…/…

3.2. Thời gian thi công và chuẩn bị khai trương

Bên A bàn giao mặt bằng vào ngày …/…/…

Bên B được hưởng thời gian miễn tiền thuê để thi công, lắp đặt và chuẩn bị khai trương là … ngày, từ ngày … đến ngày …

Trong thời gian miễn tiền thuê, Bên B vẫn chịu trách nhiệm đối với chi phí điện, nước, dịch vụ và các khoản chi phí khác theo thỏa thuận.

3.3. Điều kiện bàn giao

Việc bàn giao được lập thành biên bản, ghi rõ:

- Hiện trạng công trình.
- Chỉ số điện, nước.
- Danh mục tài sản, thiết bị.
- Số lượng chìa khóa, thẻ ra vào.
- Tình trạng hệ thống điện, nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy và các hạng mục liên quan.
- Các khiếm khuyết hiện hữu và thời hạn khắc phục.

Ngày bàn giao thực tế là căn cứ xác định thời điểm bắt đầu tính tiền thuê, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

3.4. Gia hạn

Bên B được ưu tiên đàm phán gia hạn hợp đồng nếu:

a) Đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và không có vi phạm nghiêm trọng chưa khắc phục.

b) Gửi đề nghị gia hạn trước ngày hết hạn ít nhất … ngày.

c) Các điều kiện gia hạn, bao gồm giá thuê, thời hạn và các điều khoản khác, được Các Bên thống nhất bằng văn bản.

Quyền ưu tiên đàm phán không đồng nghĩa với quyền tự động gia hạn nếu Các Bên chưa thống nhất điều kiện gia hạn.

ĐIỀU 4. GIÁ THUÊ, TIỀN ĐẶT CỌC VÀ THANH TOÁN

4.1. Giá thuê

Giá thuê mặt bằng:

- Giá thuê hàng tháng: … VNĐ/tháng.
- Bằng chữ: …
- Giá thuê đã bao gồm/chưa bao gồm thuế, phí: …
- Phí quản lý (nếu có): …
- Các khoản chi phí khác: …

Giá thuê không bao gồm điện, nước, internet, phí vệ sinh, phí quản lý và các chi phí vận hành khác, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

4.2. Điều chỉnh giá thuê

Giá thuê được giữ ổn định trong … tháng/năm đầu tiên.

Sau thời gian này, giá thuê được điều chỉnh theo nguyên tắc:

- Chu kỳ điều chỉnh: … tháng/lần.
- Mức tăng tối đa: …% mỗi lần điều chỉnh.
- Bên A phải thông báo bằng văn bản trước ít nhất … ngày.
- Việc điều chỉnh không được áp dụng hồi tố.

Mọi điều chỉnh khác với cơ chế trên phải được Các Bên thống nhất bằng văn bản.

4.3. Tiền đặt cọc

Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền: … VNĐ.

Bằng chữ: …

Tiền đặt cọc nhằm bảo đảm việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo hợp đồng, bao gồm tiền thuê, chi phí và nghĩa vụ bồi thường hợp lệ nếu có.

Bên A xác nhận đã nhận tiền đặt cọc khi khoản tiền được chuyển vào tài khoản hoặc được giao nhận theo chứng từ hợp lệ.

Tiền đặt cọc không mặc nhiên được xem là tiền thuê của tháng cuối cùng.

4.4. Phương thức thanh toán

- Chu kỳ thanh toán: Hàng tháng/hàng quý.
- Thời hạn thanh toán: Trước ngày … của kỳ thanh toán.
- Phương thức: Chuyển khoản vào tài khoản do Bên A chỉ định hoặc phương thức hợp pháp khác.
- Nội dung chuyển khoản: “Thanh toán tiền thuê mặt bằng … kỳ …”.

Bên A có trách nhiệm cung cấp chứng từ thu tiền và thực hiện nghĩa vụ thuế của mình theo quy định pháp luật.

4.5. Chậm thanh toán

Nếu Bên B chậm thanh toán, Bên A thông báo bằng văn bản và dành thời hạn … ngày để Bên B khắc phục.

Nếu hết thời hạn khắc phục mà Bên B vẫn không thanh toán, Bên A có quyền áp dụng các biện pháp xử lý theo hợp đồng và pháp luật, bao gồm yêu cầu thanh toán khoản nợ, lãi chậm trả hoặc chấm dứt hợp đồng khi đủ điều kiện.

Không bên nào được tự ý chiếm giữ tài sản, khóa cửa, cắt điện nước hoặc thực hiện hành vi trái pháp luật để gây sức ép thanh toán.

ĐIỀU 5. THI CÔNG, CẢI TẠO VÀ NHẬN DIỆN THƯƠNG HIỆU

5.1. Quyền cải tạo

Bên B được phép thực hiện các công việc cải tạo, trang trí, lắp đặt thiết bị và nhận diện thương hiệu phù hợp với mục đích thuê, trên cơ sở:

a) Có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên A đối với các hạng mục ảnh hưởng đến kết cấu, hệ thống kỹ thuật, mặt ngoài công trình hoặc tài sản của Bên A.

b) Có sự phê duyệt của Bên C đối với các hạng mục nhận diện thương hiệu theo hợp đồng nhượng quyền.

c) Có đầy đủ giấy phép, chấp thuận hoặc điều kiện cần thiết theo quy định pháp luật.

5.2. Trách nhiệm thi công

Bên B chịu trách nhiệm:

- Chi phí thiết kế, thi công và lắp đặt.
- An toàn lao động, vệ sinh và phòng chống cháy nổ trong quá trình thi công.
- Thiệt hại do Bên B hoặc nhà thầu của Bên B gây ra.
- Việc tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật áp dụng.

Bên A có trách nhiệm phối hợp hợp lý trong việc tiếp cận mặt bằng và thực hiện các thủ tục thuộc phạm vi của mình.

5.3. Tài sản và chi phí đầu tư

Tài sản, thiết bị do Bên B đầu tư và có thể tháo dỡ mà không gây hư hỏng đáng kể cho công trình thuộc quyền sở hữu của Bên B, trừ khi có thỏa thuận khác.

Các hạng mục gắn liền với công trình được xử lý theo thỏa thuận tại Phụ lục 02.

Việc Bên B đầu tư cải tạo không làm phát sinh quyền sở hữu đối với đất hoặc công trình của Bên A.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

6.1. Quyền của Bên A

a) Nhận tiền thuê và các khoản thanh toán hợp pháp theo hợp đồng.

b) Kiểm tra tình trạng mặt bằng với điều kiện thông báo trước ít nhất … giờ/ngày, trừ trường hợp khẩn cấp.

c) Yêu cầu Bên B khắc phục vi phạm và bồi thường thiệt hại thực tế theo hợp đồng và pháp luật.

d) Nhận lại mặt bằng khi hợp đồng chấm dứt theo đúng trình tự đã thỏa thuận.

6.2. Nghĩa vụ của Bên A

a) Bàn giao mặt bằng đúng thời hạn, diện tích và hiện trạng đã thỏa thuận.

b) Bảo đảm quyền sử dụng ổn định, hợp pháp của Bên B trong thời hạn thuê, trừ các trường hợp được quy định trong hợp đồng.

c) Không tự ý cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của Bên B.

d) Thực hiện sửa chữa các hư hỏng thuộc trách nhiệm của chủ sở hữu, trừ hư hỏng do lỗi của Bên B.

e) Thông báo kịp thời về các sự kiện có thể ảnh hưởng đến quyền sử dụng mặt bằng.

f) Không tự ý chuyển nhượng, cho thuê hoặc giao mặt bằng cho bên thứ ba theo cách làm ảnh hưởng đến quyền thuê hợp pháp của Bên B.

g) Phối hợp xử lý các thủ tục thuộc trách nhiệm của mình để duy trì việc sử dụng mặt bằng hợp pháp.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

7.1. Quyền của Bên B

a) Nhận và sử dụng mặt bằng đúng mục đích thuê.

b) Yêu cầu Bên A thực hiện nghĩa vụ bàn giao, sửa chữa và bảo đảm quyền sử dụng theo hợp đồng.

c) Được lắp đặt biển hiệu, trang thiết bị và nhận diện thương hiệu theo thỏa thuận.

d) Được yêu cầu gia hạn, chuyển giao hoặc xử lý hợp đồng theo các điều kiện đã quy định.

e) Được yêu cầu bồi thường nếu Bên A vi phạm nghĩa vụ gây thiệt hại thực tế.

7.2. Nghĩa vụ của Bên B

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền theo hợp đồng.

b) Sử dụng mặt bằng đúng mục đích và tuân thủ pháp luật.

c) Duy trì các giấy phép, điều kiện kinh doanh thuộc trách nhiệm của mình.

d) Bảo quản mặt bằng và sửa chữa các hư hỏng do lỗi của mình gây ra.

e) Tuân thủ các quy định hợp pháp về an toàn, môi trường, phòng cháy chữa cháy và trật tự tại địa điểm kinh doanh.

f) Không sử dụng mặt bằng cho hoạt động trái pháp luật.

g) Bàn giao lại mặt bằng khi hợp đồng chấm dứt theo đúng thỏa thuận.

ĐIỀU 8. QUAN HỆ VỚI BÊN NHƯỢNG QUYỀN THƯƠNG HIỆU

8.1. Tư cách độc lập

Bên A xác nhận rằng Bên B thuê mặt bằng để vận hành một cơ sở kinh doanh thuộc hệ thống nhượng quyền thương hiệu ….

Trừ khi có thỏa thuận riêng, Bên C không phải là bên thuê và không chịu trách nhiệm liên đới đối với nghĩa vụ thanh toán, vận hành hoặc bồi thường của Bên B.

8.2. Quyền kiểm tra của Bên C

Bên B được phép cho Bên C hoặc người được Bên C ủy quyền hợp pháp tiếp cận mặt bằng để:

- Kiểm tra việc tuân thủ tiêu chuẩn thương hiệu.
- Hướng dẫn vận hành, đào tạo và hỗ trợ kinh doanh.
- Kiểm tra nhận diện thương hiệu, trang thiết bị và bố trí không gian.
- Thực hiện các hoạt động hỗ trợ theo hợp đồng nhượng quyền.

Việc tiếp cận phải được thông báo trước cho Bên A ít nhất … giờ, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc được Các Bên thống nhất khác.

Bên C không được tự ý chiếm hữu, sử dụng hoặc thay đổi mặt bằng ngoài phạm vi được Bên B và Bên A chấp thuận.

8.3. Chấm dứt hợp đồng nhượng quyền

Nếu hợp đồng nhượng quyền giữa Bên B và Bên C chấm dứt, Bên B có trách nhiệm:

a) Ngừng sử dụng thương hiệu và nhận diện thương hiệu theo hợp đồng nhượng quyền.

b) Tháo dỡ hoặc che phủ biển hiệu, biểu trưng và các dấu hiệu nhận diện thương hiệu theo thời hạn hợp lý.

c) Tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thuê mặt bằng cho đến khi hợp đồng thuê chấm dứt hợp pháp, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Việc chấm dứt hợp đồng nhượng quyền không tự động làm chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng.

8.4. Chấm dứt hợp đồng thuê ảnh hưởng đến nhượng quyền

Nếu hợp đồng thuê mặt bằng chấm dứt hoặc mặt bằng không thể tiếp tục sử dụng hợp pháp, Bên B có trách nhiệm thông báo cho Bên C để xử lý địa điểm kinh doanh theo hợp đồng nhượng quyền.

Bên A có trách nhiệm thông báo cho Bên B trước ít nhất … ngày khi có sự kiện có thể dẫn đến việc thu hồi, giải tỏa hoặc chấm dứt quyền sử dụng mặt bằng, trong phạm vi Bên A biết hoặc phải biết.

ĐIỀU 9. CHUYỂN GIAO HỢP ĐỒNG VÀ THAY ĐỔI ĐƠN VỊ VẬN HÀNH

9.1. Nguyên tắc

Bên B không được tự ý chuyển giao hợp đồng thuê, cho thuê lại hoặc chuyển quyền chiếm hữu mặt bằng cho bên thứ ba nếu chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A, trừ trường hợp pháp luật hoặc hợp đồng có quy định khác.

9.2. Chuyển giao cho đơn vị nhận quyền kế nhiệm

Trong trường hợp Bên B chấm dứt hoạt động tại địa điểm thuê hoặc không còn quyền khai thác thương hiệu, Bên B được quyền đề xuất một đơn vị nhận quyền khác thuộc hệ thống … tiếp nhận hợp đồng thuê.

Việc chuyển giao chỉ được thực hiện khi:

a) Đơn vị kế nhiệm đáp ứng các điều kiện pháp lý và năng lực thanh toán.

b) Bên C xác nhận đơn vị kế nhiệm có quyền vận hành thương hiệu tại địa điểm đó.

c) Bên A chấp thuận bằng văn bản.

d) Các Bên ký thỏa thuận chuyển giao, xác định rõ nghĩa vụ trước và sau ngày chuyển giao.

Bên A không được từ chối một cách tùy tiện nếu Các Bên đã có thỏa thuận trước về tiêu chí chấp thuận và đơn vị kế nhiệm đáp ứng đầy đủ các tiêu chí đó.

9.3. Không tự động giải phóng nghĩa vụ

Việc thay đổi đơn vị vận hành hoặc nhận quyền không tự động giải phóng Bên B khỏi các nghĩa vụ phát sinh trước ngày chuyển giao, trừ khi Bên A có văn bản xác nhận khác.

ĐIỀU 10. BẢO TRÌ, SỬA CHỮA VÀ CHI PHÍ VẬN HÀNH

10.1. Trách nhiệm sửa chữa

Bên A chịu trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng thuộc kết cấu chính, hệ thống kỹ thuật chung hoặc lỗi có sẵn của mặt bằng, trừ khi do lỗi của Bên B.

Bên B chịu trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng phát sinh do hoạt động kinh doanh, sử dụng sai mục đích hoặc lỗi của Bên B, nhân viên, khách hàng hay nhà thầu của Bên B.

10.2. Sự cố khẩn cấp

Khi xảy ra sự cố ảnh hưởng đến an toàn hoặc có nguy cơ gây thiệt hại nghiêm trọng, bên phát hiện phải thông báo ngay cho bên còn lại.

Nếu Bên A không phản hồi trong vòng … giờ đối với sự cố thuộc trách nhiệm của Bên A và việc chậm xử lý có thể gây thiệt hại nghiêm trọng, Bên B được thực hiện biện pháp khẩn cấp cần thiết, hợp lý và thông báo kèm chứng từ cho Bên A.

Việc hoàn trả chi phí được xác định theo trách nhiệm của từng bên và chứng từ thực tế.

10.3. Điện, nước và dịch vụ

Các khoản phí điện, nước, internet, vệ sinh, bảo vệ, quản lý và dịch vụ khác được xác định theo:

- Đồng hồ đo riêng hoặc chỉ số thực tế; hoặc
- Đơn giá do nhà cung cấp công bố; hoặc
- Phương thức phân bổ được ghi rõ tại Phụ lục 03.

Bên A không được tự ý áp dụng các khoản phí ngoài hợp đồng mà không có căn cứ và thỏa thuận hợp lệ.

ĐIỀU 11. TÍNH LIÊN TỤC CỦA ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH

11.1. Cam kết không cản trở trái hợp đồng

Trong thời hạn thuê, Bên A không được tự ý khóa cửa, chiếm giữ mặt bằng, di dời tài sản hoặc ngăn cản hoạt động kinh doanh hợp pháp của Bên B nếu không có căn cứ theo hợp đồng và pháp luật.

11.2. Gián đoạn sử dụng mặt bằng

Nếu mặt bằng không thể sử dụng toàn bộ hoặc một phần đáng kể do nguyên nhân thuộc trách nhiệm của Bên A, Các Bên thống nhất:

a) Tạm giảm hoặc miễn tiền thuê tương ứng với mức độ và thời gian không thể sử dụng.

b) Bên A khắc phục trong thời hạn … ngày kể từ khi nhận thông báo.

c) Nếu tình trạng kéo dài quá … ngày và không thể khắc phục, Bên B có quyền chấm dứt hợp đồng theo Điều 14.

Nếu việc gián đoạn do lỗi của Bên B, Bên B chịu trách nhiệm theo hợp đồng và pháp luật.

11.3. Sự kiện pháp lý ảnh hưởng đến địa điểm

Nếu mặt bằng bị thu hồi, giải tỏa, buộc ngừng sử dụng hoặc không đáp ứng điều kiện pháp lý để tiếp tục hoạt động vì nguyên nhân không do lỗi của Bên B, Các Bên phối hợp xác định phương án xử lý, bao gồm chấm dứt hợp đồng, hoàn trả tiền đặt cọc và các khoản tiền thuê trả trước chưa sử dụng theo hợp đồng và pháp luật.

ĐIỀU 12. BẢO MẬT VÀ THÔNG TIN KINH DOANH

Các Bên cam kết bảo mật thông tin kinh doanh, thiết kế, dữ liệu khách hàng, tài liệu vận hành và các thông tin được xác định là bí mật theo thỏa thuận hoặc pháp luật.

Không bên nào được sử dụng tên thương hiệu, nhãn hiệu, hình ảnh hoặc tài liệu của bên khác ngoài phạm vi được cho phép.

Điều khoản này không hạn chế việc cung cấp thông tin theo yêu cầu hợp pháp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 13. VI PHẠM HỢP ĐỒNG VÀ BỒI THƯỜNG

13.1. Nguyên tắc xử lý

Bên vi phạm có trách nhiệm:

a) Chấm dứt hành vi vi phạm.

b) Khắc phục hậu quả trong thời hạn hợp lý do Các Bên thống nhất hoặc theo quy định pháp luật.

c) Thanh toán khoản phạt vi phạm nếu có thỏa thuận hợp lệ và được pháp luật cho phép.

d) Bồi thường thiệt hại thực tế, trực tiếp và các khoản thiệt hại khác thuộc phạm vi được bồi thường theo quy định pháp luật.

13.2. Vi phạm của Bên A

Nếu Bên A không bàn giao mặt bằng đúng hạn, không bảo đảm quyền sử dụng hợp pháp hoặc đơn phương chấm dứt trái hợp đồng, Bên B có quyền yêu cầu:

- Bàn giao hoặc khôi phục quyền sử dụng theo hợp đồng, nếu còn khả thi.
- Hoàn trả tiền đặt cọc và các khoản tiền thuê trả trước chưa sử dụng.
- Bồi thường thiệt hại thực tế, hợp lệ theo hợp đồng và pháp luật.
- Các biện pháp xử lý khác theo quy định pháp luật.

13.3. Vi phạm của Bên B

Nếu Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc sử dụng mặt bằng trái hợp đồng, Bên A có quyền yêu cầu:

- Thanh toán khoản tiền còn thiếu.
- Khắc phục vi phạm.
- Bồi thường thiệt hại thực tế theo quy định.
- Chấm dứt hợp đồng khi đáp ứng điều kiện chấm dứt theo Điều 14.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

14.1. Các trường hợp chấm dứt

Hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp:

a) Hết thời hạn thuê mà không gia hạn.

b) Các Bên thỏa thuận chấm dứt bằng văn bản.

c) Một bên đơn phương chấm dứt theo điều kiện đã thỏa thuận và quy định pháp luật.

d) Mặt bằng không còn đủ điều kiện pháp lý để tiếp tục sử dụng theo mục đích thuê.

e) Trường hợp bất khả kháng hoặc trường hợp khác theo quy định pháp luật.

14.2. Chấm dứt do vi phạm

Một bên có quyền chấm dứt hợp đồng nếu bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ và không khắc phục trong thời hạn … ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản, trừ trường hợp pháp luật cho phép chấm dứt ngay.

Thông báo chấm dứt phải nêu rõ căn cứ, thời điểm chấm dứt và phương án xử lý các nghĩa vụ còn tồn đọng.

14.3. Quyền chấm dứt vì nhu cầu kinh doanh

Bên B có quyền đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn vì nhu cầu kinh doanh, thay đổi chiến lược hoặc chấm dứt nhượng quyền, với điều kiện:

- Thông báo trước ít nhất … ngày.
- Thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ đến ngày chấm dứt.
- Thực hiện nghĩa vụ bồi thường hoặc khoản phí chấm dứt trước hạn nếu đã được thỏa thuận cụ thể, hợp lệ.

Việc chấm dứt theo khoản này chỉ có hiệu lực theo cơ chế và điều kiện đã được Các Bên thống nhất.

ĐIỀU 15. XỬ LÝ TIỀN ĐẶT CỌC VÀ BÀN GIAO KHI CHẤM DỨT

15.1. Hoàn trả tiền đặt cọc

Trong vòng … ngày kể từ ngày Bên B bàn giao mặt bằng và Các Bên hoàn tất đối chiếu công nợ, Bên A hoàn trả tiền đặt cọc còn lại sau khi khấu trừ các khoản:

- Tiền thuê còn nợ.
- Chi phí dịch vụ còn nợ.
- Thiệt hại thực tế thuộc trách nhiệm của Bên B.
- Các khoản khác được Các Bên xác nhận bằng văn bản hoặc được xác định theo pháp luật.

Bên A phải cung cấp bảng đối chiếu và căn cứ khấu trừ.

15.2. Bàn giao mặt bằng

Bên B bàn giao mặt bằng trong tình trạng phù hợp với hiện trạng nhận bàn giao, có tính đến hao mòn tự nhiên và các hạng mục cải tạo đã được Bên A chấp thuận.

Các Bên lập biên bản bàn giao, ghi rõ tình trạng mặt bằng, tài sản, chỉ số điện nước và các nghĩa vụ còn tồn đọng.

15.3. Xử lý tài sản và nhận diện thương hiệu

Bên B có trách nhiệm tháo dỡ tài sản, thiết bị và nhận diện thương hiệu thuộc sở hữu hoặc quyền quản lý của mình, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

Nếu Bên A muốn giữ lại các hạng mục cải tạo do Bên B đầu tư, Các Bên thỏa thuận riêng về việc chuyển giao, giá trị và thanh toán.

Bên A không được tự ý chiếm giữ tài sản của Bên B ngoài các trường hợp được pháp luật cho phép.

ĐIỀU 16. BẤT KHẢ KHÁNG

Sự kiện bất khả kháng được xác định theo quy định pháp luật và các điều kiện cụ thể được Các Bên thống nhất.

Bên bị ảnh hưởng phải:

a) Thông báo cho bên còn lại trong thời gian sớm nhất.

b) Cung cấp thông tin, tài liệu hợp lý về sự kiện và mức độ ảnh hưởng.

c) Áp dụng các biện pháp cần thiết để hạn chế thiệt hại.

Nếu sự kiện kéo dài quá … ngày và làm cho mục đích thuê không thể thực hiện, Các Bên thương lượng phương án tiếp tục, tạm ngừng hoặc chấm dứt hợp đồng.

Việc miễn, giảm nghĩa vụ thanh toán hoặc hoàn trả tiền được thực hiện theo thỏa thuận và quy định pháp luật áp dụng.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Mọi tranh chấp phát sinh từ hợp đồng trước hết được giải quyết thông qua thương lượng trong thời hạn … ngày kể từ ngày một bên gửi thông báo tranh chấp.

Nếu không đạt được thỏa thuận, mỗi bên có quyền đưa tranh chấp ra Tòa án có thẩm quyền theo quy định pháp luật Việt Nam, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận trọng tài hợp lệ.

Luật áp dụng là pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 18. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

18.1. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày …/…/… hoặc từ thời điểm Các Bên ký, tùy theo thỏa thuận.

18.2. Mọi sửa đổi, bổ sung hợp đồng phải được lập thành văn bản và có chữ ký của người có thẩm quyền của Các Bên.

18.3. Các phụ lục và biên bản bàn giao là bộ phận không tách rời của hợp đồng.

18.4. Nếu một điều khoản bị xác định là vô hiệu, các điều khoản còn lại vẫn có hiệu lực trong phạm vi pháp luật cho phép.

18.5. Hợp đồng được lập thành … bản có giá trị pháp lý như nhau; Bên A giữ … bản, Bên B giữ … bản, Bên C giữ … bản nếu có tham gia ký.

ĐẠI DIỆN CÁC BÊN KÝ TÊN

BÊN A – BÊN CHO THUÊ	**BÊN B – BÊN THUÊ / ĐƠN VỊ NHẬN QUYỀN**	**BÊN C – ĐƠN VỊ NHƯỢNG QUYỀN (NẾU THAM GIA)**
Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có)	Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu	Vai trò tham gia: … Phạm vi cam kết: … Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu

PHỤ LỤC 01 – MÔ TẢ MẶT BẰNG VÀ TÀI SẢN BÀN GIAO

1. Địa chỉ, diện tích và sơ đồ mặt bằng.
2. Danh mục thiết bị, nội thất, tài sản.
3. Hiện trạng tường, sàn, trần, cửa, hệ thống kỹ thuật.
4. Ảnh chụp hiện trạng tại thời điểm bàn giao.
5. Chỉ số điện, nước và các thông tin liên quan.
6. Chữ ký xác nhận của Các Bên.

PHỤ LỤC 02 – THỎA THUẬN CẢI TẠO VÀ XỬ LÝ TÀI SẢN

1. Danh mục hạng mục cải tạo.

Khoản mục	Mức phí	Chu kỳ
Tiền thuê mặt bằng	… VNĐ	…
Phí quản lý	… VNĐ	…
Điện	…	Theo thực tế
Nước	…	Theo thực tế
Internet	…	…
Phí dịch vụ khác	…	…

2. Hạng mục cần Bên A phê duyệt.
3. Hạng mục cần Bên C phê duyệt.
4. Tổng mức đầu tư dự kiến: …
5. Quyền sở hữu tài sản, thiết bị.
6. Cách xử lý khi hết hạn hoặc chấm dứt hợp đồng.
7. Trách nhiệm tháo dỡ, hoàn trả hiện trạng.
8. Khoản thanh toán nếu Bên A nhận lại hạng mục đầu tư.

PHỤ LỤC 03 – BẢNG GIÁ THUÊ VÀ CHI PHÍ VẬN HÀNH

PHỤ LỤC 04 – CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN HỆ THỐNG NHƯỢNG QUYỀN

1. Tên thương hiệu và đơn vị nhượng quyền.
2. Xác nhận quyền vận hành tại địa điểm thuê.
3. Phạm vi sử dụng biển hiệu, nhận diện thương hiệu.
4. Cơ chế phối hợp kiểm tra, bảo trì và hỗ trợ.
5. Điều kiện đề xuất đơn vị nhận quyền kế nhiệm.
6. Đầu mối liên hệ khi hợp đồng nhượng quyền chấm dứt.
7. Phạm vi tham gia và trách nhiệm của Bên C (nếu có).

Lưu ý: Phụ lục này không mặc nhiên làm phát sinh nghĩa vụ thanh toán hoặc bảo lãnh của Bên C nếu không có cam kết riêng được ký hợp lệ.

Bên A: _____	Bên B: _____