

Công ty TNHH TM – XD LÊ THÀNH
113/89 An Dương Vương – An Lạc – Bình Tân



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc



Số : **SỐ HĐ ĐC CHI TIẾT**

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

(V/v: Ký Kết Hợp Đồng Thuê Căn Hộ Lê Thành Tân Tạo)

Hợp Đồng Đặt Cọc (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) này được lập vào ngày **ngày**
ĐC tháng **tháng ĐC** năm **năm ĐC** tại Công ty TNHH TM – XD LÊ THÀNH, bởi các bên
sau đây:

1. BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (gọi tắt là BÊN A):

- Đơn Vị : **CÔNG TY TNHH TM – XD LÊ THÀNH**
- Địa Chỉ : **113/89 An Dương Vương, Kp3, P.An Lạc, Q Bình Tân, TP.HCM**
- Mã Số Thuế : **0 3 0 2 3 8 4 9 2 3**
- Điện Thoại : **(84)-39 803 129 - 38 822 746** Fax: **(84) – 54 322 380**
- Đại Diện Bởi : Ông **LÊ HỮU NGHĨA** Chức Vụ : **GIÁM ĐỐC**

2. BÊN ĐẶT CỌC (gọi tắt là BÊN B):

- Ông / Bà : **HỌ VÀ TÊN** Ngày Sinh : **NGÀY SINH**
- CMND Số : **SỐ CMND** Cấp Ngày : **CẤP NGÀY** Cấp Tại : **CẤP TẠI**
- Địa Chỉ Hộ Khẩu : **ĐỊA CHỈ HỘ KHẨU**
- Địa Chỉ Liên Lạc : **ĐỊA CHỈ LIÊN LẠC**
- Điện Thoại : **ĐIỆN THOẠI**
- Email : **MAIL**

Hai Bên Chúng Tôi thống nhất rằng toàn bộ nội dung được ký kết sau đây là Thỏa
Thuận Riêng của Hai Bên:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

Bên A đồng ý nhận Đặt Cọc từ Bên B và Bên B đồng ý Đặt Cọc cho Bên A một số tiền
theo lịch Đặt Cọc được quy định tại điều **02** dưới đây để đảm bảo ký kết Hợp Đồng Thuê
Căn Hộ Lê Thành Tân Tạo (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng Thuê**”) được quy định chi tiết
tại Phụ Lục **01** của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2: LỊCH NỘP TIỀN ĐẶT CỌC

2.1 Bên B phải chủ động nộp tiền Đặt Cọc cho Bên A theo lịch sau đây mà không cần Bên A có Thông Báo nhắc nhở :

- Đợt 1: **SỐ TIỀN ĐC KÝ HĐ** vnd (chưa bao gồm thuế VAT) ngay khi ký Hợp đồng này;
 - Các Đợt Tiếp Theo thanh toán theo lịch sau, mỗi đợt cách nhau 1 tháng:
 - + Thanh toán **SỐ THÁNG KC ST TT** Đợt tiếp theo, bắt đầu từ một tháng sau khi ký Hợp Đồng Đặt Cọc, thanh toán mỗi Đợt là **SỐ TIỀN KH TT THÁNG ĐẦU** vnd (chưa bao gồm thuế VAT)
 - + Thanh toán những đợt còn lại, mỗi đợt là **SỐ TIỀN KH TT NHỮNG THÁNG SAU** vnd (chưa bao gồm thuế VAT), cho đến khi đủ **100%** Giá Cho Thuê Nhà ở
- Ngay sau khi Bên B nhận Thông Báo ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên B phải thanh toán cho Bên A Thuế Giá Trị Gia Tăng trên Tổng Số Tiền Bên B đã Đặt Cọc và sau ngày Bàn Giao Nhà ở những đợt thanh toán Bên B phải nộp thêm Thuế Giá Trị Gia Tăng vào mỗi Đợt thanh toán đến hạn còn lại.

Ngày Bàn Giao Nhà ở (sẽ được Công ty TNHH TM-XD Lê Thành Thông Báo trước ngày Bàn Giao Nhà ở ít nhất 7 ngày)

2.2 Toàn bộ số tiền Đặt Cọc thực tế mà Bên B nộp theo quy định tại khoản **2.1** nêu trên sẽ được kết chuyển thành Số tiền thanh toán Đợt 1 (là một phần Giá Trị Cho Thuê Nhà ở bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng) trong Hợp Đồng Thuê Nhà ở

2.3 Các khoản tiền nộp theo Hợp Đồng này được trả bằng đồng Việt Nam. Bên B thực hiện nộp tiền Đặt Cọc cho Bên A bằng tiền mặt tại địa chỉ của Bên A hoặc chuyển khoản .

ĐIỀU 3: KÝ KẾT HỢP ĐỒNG THUÊ VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ

3.1. Bên A sẽ Thông Báo cho Bên B về thời gian ký kết Hợp Đồng thuê và bàn giao căn hộ. **Thời gian ký kết Hợp Đồng Thuê là ngay sau khi Bàn Giao Căn Hộ.** Thời gian **Bàn Giao** dự kiến cho Block D là Quý **I** năm **2018**. Bên A được quyền kéo dài thời gian **Bàn Giao** này nhưng tối đa không vượt quá tháng **06** năm **2018**.

Nếu vượt quá tháng **06** năm **2018**, Bên A sẽ bị phạt chậm tiến độ với mức là 0.5%/tháng tính từ ngày **01** tháng **07** năm **2018** đối với số tiền Bên B đã đóng. Trong trường hợp này, Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng , Bên A có trách nhiệm hoàn trả cho Bên B toàn bộ số tiền đã nhận (nếu bên B yêu cầu) và Bên A còn phải chịu phạt chậm thời gian bàn giao căn hộ.

3.2. Nếu Bên B không trả lời Thông Báo của Bên A trong vòng **15** (mười lăm) ngày kể từ ngày ký kết được quy định tại Lịch Ký Kết Hợp Đồng Thuê của Thông Báo, thì xem như Bên B từ chối việc ký kết Hợp Đồng Thuê và toàn bộ số tiền Đặt Cọc mà Bên B đã nộp cho Bên A sẽ thuộc về Bên A. Bên A không phải hoàn trả lại cho Bên B bất kỳ chi phí hay khoản nào.

3.3 Trong trường hợp Bên B thanh toán trễ hạn, thì Bên A có quyền Bàn Giao Căn Hộ trễ hạn với số ngày trễ hạn tương đương với số ngày Bên thanh toán chậm mà Bên A không phải chịu bất kỳ khoản phạt nào.

3.4 Trong mọi trường hợp kéo dài thời gian ký kết Hợp Đồng Thuê theo khoản **3.1** hoặc **3.3** nêu trên thì vẫn không làm tạm ngưng trách nhiệm nộp tiền Đặt Cọc của Bên B như quy định tại **Điều 2** nêu trên.

ĐIỀU 4: CHẾ TÀI KHI VI PHẠM HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Đây là thỏa thuận riêng của hai bên về việc thanh toán trễ hạn.

Việc Bên B thực hiện chậm trễ nghĩa vụ nộp tiền Đặt Cọc theo Hợp Đồng này được giải quyết như sau:

- 4.1 Khi quá thời điểm nộp số tiền Đặt Cọc của mỗi đợt theo qui định tại **điều 2** của Hợp Đồng này, Bên B phải trả lãi do chậm nộp tiền Đặt Cọc là **20,000vnd/ngày** kể từ ngày đến hạn (**kể cả ngày chủ nhật và ngày lễ**) nhưng không được chậm nộp tiền quá 02 (hai) tháng.

Ngày tính tiền Phạt sẽ được cập nhật đến khi khoản nợ được thanh toán hay vào thời điểm thanh lý chấm dứt Hợp Đồng. Số tiền tiền phạt sẽ được truy thu vào thời điểm chuyển nhượng sang tên hoặc trước khi căn hộ được bàn giao hoặc vào thời điểm thanh lý chấm dứt Hợp Đồng hoặc vào một thời điểm khác theo quyết định của Bên A sau khi nhận nhà.

- 4.2 Nếu quá **02 (hai)** tháng theo thỏa thuận tại điều **2.1** mà Bên B chưa thực hiện trách nhiệm nộp tiền Đặt Cọc thì Bên A có quyền (nhưng không bắt buộc) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

- 4.3 Trình tự thực hiện khoản **4.2** trên đây như sau:

- i) Bên A sẽ gửi một Thông Báo có thời hạn 30 (ba mươi) ngày cho Bên B trong đó nêu quyết định của Bên A về việc chấm dứt Hợp Đồng này.
- ii) Nếu Bên B vẫn không nộp đủ số tiền Đặt Cọc trong vòng 30 (ba mươi) ngày theo thời hạn của Thông báo, Hợp Đồng xem như chấm dứt.
- iii) Bên B chấp nhận mất khoản Tiền Đặt Cọc là **100,000,000 VNĐ**, và Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B một phần tiền còn lại (nếu có) sau khi đã trừ ra:
 - Khoản Tiền Đặt Cọc là **100,000,000 VNĐ**
 - Tiền Phạt do Chậm Thanh Toán căn cứ theo khoản **4.1** trên đây.
 - Thuế Giá Trị Gia Tăng, Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp và các Thuế khác

- iv) Nếu Bên B từ chối nhận các khoản tiền được hoàn lại như quy định tại khoản **4.3** mục (iii) hoặc không phản hồi trong vòng **30** (ba mươi) ngày kể từ ngày Thông Báo của Bên A, Hợp Đồng này vẫn bị chấm dứt, đồng thời Bên A bảo lưu quyền tùy ý Thanh Lý các khoản tiền đáng lẽ được hoàn trả và Hợp Đồng này xem như đã được Thanh Lý.

- 4.4 Chế Tài này không áp dụng đối với trường hợp quy định tại điều **3.2** nêu trên.

ĐIỀU 5: THÔNG BÁO

Các Thông Báo, ý kiến giữa các bên qui định trong Hợp Đồng sẽ được thực hiện bằng văn bản (“Thông Báo”). Bên nhận được xem là đã nhận được Thông Báo sau khi Thông Báo đó được gửi bằng thư bảo đảm theo các địa chỉ ghi ở phần trên hoặc được giao tay trực tiếp. Việc thay đổi địa chỉ phải được Thông Báo ngay cho bên kia bằng văn bản.

Sau 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày Bàn Giao theo Lịch Bàn Giao của Thông Báo bàn giao căn hộ, Địa Chỉ Liên Lạc của Bên B là Địa Chỉ Căn Hộ đó, Và Địa Chỉ Liên Lạc mà bên B đã cung cấp trên Hợp Đồng Đặt Cọc sẽ không còn hiệu lực.

ĐIỀU 6: SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

Bên A hoặc Bên B không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong Hợp Đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định Pháp Luật hoặc bị đình chỉ thi công của Chính Quyền Địa Phương và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

ĐIỀU 7: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

- 7.1 Việc ký kết Hợp Đồng này và các Phụ Lục kèm theo giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của Hợp Đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm Phụ Lục Hợp Đồng có chữ ký của Hai Bên, Phụ Lục Hợp Đồng có giá trị Pháp Lý và hiệu lực thi hành như Hợp Đồng.
- 7.2 Các bên cùng cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong Hợp Đồng.

ĐIỀU 8: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của Hợp Đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Toà Án Nhân Dân có thẩm quyền tại Thành Phố Hồ Chí Minh giải quyết. Phán quyết của Toà Án Nhân Dân có thẩm quyền tại Thành Phố Hồ Chí Minh là cuối cùng và bắt buộc Các Bên phải thi hành. Mọi án phí do bên thua kiện chịu.

ĐIỀU 9: HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

- 9.1 Hợp Đồng này được ký kết gồm 02 (hai) bản chính bằng Tiếng Việt, có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ 01 (một) bản chính.
- 9.2 Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này bao gồm: Hợp Đồng Thuê Căn Hộ Lê Thành Tân Tạo
- 9.3 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày được ký kết bởi người đại diện theo Pháp Luật hoặc người được ủy quyền của các Bên. Nếu Hợp Đồng được ký kết bởi đại diện được ủy quyền, thì phải được đính kèm bản chính giấy ủy quyền (hoặc bản sao y bản chính trong trường hợp là bên A)

BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (BÊN A)
CÔNG TY TNHH TM XD LÊ THÀNH

BÊN ĐẶT CỌC (BÊN B)
(Ký tên và ghi rõ Họ và Tên)

LÊ HỮU NGHĨA

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC THUÊ CĂN HỘ

Giữa

**CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG
LÊ THÀNH**

Và

Ông/ Bà : **HỌ VÀ TÊN**

**Một Phần Căn Hộ số : BLOCK-LẦU-STT
CĂN HỘ**

Ký Hiệu: KÝ HIỆU CĂN HỘ

Khu Nhà ở Cao Tầng Lê Thành

**Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân,
TP.HCM**

PHỤ LỤC 1 HỢP ĐỒNG THUÊ CĂN HỘ

- Căn cứ Luật Nhà ở Số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội về Luật nhà ở;
- Căn cứ Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội về hoạt động Kinh Doanh Bất Động Sản;
- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 33/2005/QH11 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Hợp Đồng Thuê Nhà ở (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) này được lập vào ngàythángnăm..... tại Công ty TNHH TM – XD LÊ THÀNH, bởi các bên sau đây:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là **Bên A**):

- Đơn Vị : **CÔNG TY TNHH TM – XD LÊ THÀNH**
- Địa Chỉ : **113/89 An Dương Vương, Kp3, P.An Lạc, Q Bình Tân, TP.HCM**
- Mã Số Thuế : **0 3 0 2 3 8 4 9 2 3**
- Điện Thoại : **(84)-39 803 129 - 38 822 746** Fax: **(84) – 54 322 380**
- Đại Diện Bởi : Ông **LÊ HỮU NGHĨA** Chức Vụ : **GIÁM ĐỐC**

BÊN THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là **Bên B**):

- Ông / Bà : **HỌ VÀ TÊN** Ngày Sinh : **NGÀY SINH**
- CMND Số : **SỐ CMND** Cấp Ngày : **CẤP NGÀY** Cấp Tại : **CẤP TẠI**
- Địa Chỉ Hộ Khẩu : **ĐỊA CHỈ HỘ KHẨU**
- Địa Chỉ Liên Lạc : **ĐỊA CHỈ LIÊN LẠC**
- Điện Thoại : **ĐIỆN THOẠI**
- Email : **MAIL**

Hai Bên Chúng Tôi thống nhất rằng toàn bộ nội dung được ký kết sau đây là Thỏa Thuận riêng của Hai Bên (đối với những nội dung trong Hợp Đồng mà luật không quy định hoặc cho phép thoả thuận thì đó là Nội Dung Thỏa Thuận Riêng của 2 Bên):

Điều 1. Đặc Điểm Chính Của Nhà ở Cho Thuê:

1. Loại Nhà ở : Căn Hộ Chung Cư

2. Một Phần Căn Hộ số : **BLOCK-LÀU-STT CĂN HỘ**

- Ký hiệu : **KÝ HIỆU CĂN HỘ**

- Block : **BLOCK**

- Lầu : **LÀU**

- Số Thứ Tự : **MỘT PHẦN CĂN HỘ**

- Diện Tích :

+ Diện Tích Phủ Bì (được đo từ tim tường chung đến mép ngoài của tường riêng): **DT PB**
 m^2

(Bảng Chữ : **BẢNG CHỮ(M2)**)

+ Diện Tích Tim Tường (được đo từ tim tường chung đến tim tường riêng): **DT TIM**
 m^2

(Bảng Chữ : **BẢNG CHỮ(M2)**)

+ Diện Tích Lọt Lồng (được đo từ mép tường trong của căn hộ) **DT LL** m^2

(Bảng Chữ : **BẢNG CHỮ(M2)**)

3. Trang Thiết Bị Hoàn Thiện Gắn Liền Với Nhà ở: xem **Phụ lục 1.5**

4. Mục Đích Sử Dụng: **ĐỂ Ở**

Điều 2. Giá Cho Thuê Nhà ở, Lịch Thanh Toán Và Các Chi Phí Khác

1. Giá Cho Thuê Nhà ở:

+ Giá Thuê Chưa Có Thuế GTGT là : **TỔNG GIÁ TRỊ THUÊ 49 NĂM**
vnd/**49** năm

+ Thuế Giá Trị Gia Tăng Là : **VAT 10%** vnd

+ Giá Thuê Nhà ở Đã Bao Gồm Thuế GTGT: **TỔNG GT THUÊ CÓ VAT**
vnd/**49** năm

(Bảng Chữ: **BẢNG CHỮ(VND)**)

Giá Cho Thuê này chưa bao gồm các loại thuế, phí như: Thuế Sử Dụng Đất Phi Nông Nghiệp, Thuế Nhà Đất (nếu nhà nước ban hành), Phí Công Chứng...

2. Lịch Thanh Toán: là thỏa thuận riêng của hai bên và được quy định chi tiết tại **Phụ Lục 1.1**

3. Các Chi Phí Khác: xem **Phụ lục 1.2**

Điều 3. Thời Điểm Giao Nhận Nhà ở Và Thời Hạn Cho Thuê Nhà ở

1. Thời Điểm Bàn Giao Nhà ở: việc bàn giao căn hộ được thực hiện theo **Phụ Lục 1.3**.

2. Thời Hạn Cho Thuê Nhà ở là **49** năm (*Bốn mươi chín năm*) kể từ thời điểm ký kết Hợp Đồng Thuê này.

Điều 4. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên A

1. Yêu cầu Bên B thực hiện đầy đủ và đúng hạn bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo quy định Hợp Đồng ;
2. Yêu cầu Bên B sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra (nếu có);
3. Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn theo quy định tại điểm (iii) và (iv) khoản 3 **Phụ Lục 1.4** trong trường hợp Bên B vi phạm pháp luật hình sự hoặc các tệ nạn xã hội làm ảnh hưởng đến môi trường sống trong khu vực Dự án (nơi tọa lạc nhà ở cho thuê) mà trước đó Bên A đã có văn bản nhắc nhở hoặc chính quyền địa phương lập biên bản xử lý vi phạm nhưng Bên B vẫn không chấm dứt, hoặc Bên B vi phạm các nghĩa vụ, trách nhiệm, điều kiện được quy định tại Hợp Đồng ;
4. Khi kết thúc thời hạn thuê và/hoặc chấm dứt Hợp Đồng thuê, Bên A được quyền thu hồi lại căn hộ cùng với đầy đủ các trang thiết bị được nêu tại **Phụ Lục 1.5**;
5. Giao nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở cho Bên B đúng thời gian quy định tại khoản 1 **Điều 3** của Hợp Đồng này;
6. Bảo đảm cho Bên B sử dụng ổn định nhà ở trong thời hạn thuê nhà;
7. Quản lý nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;
8. Hướng dẫn, đề nghị Bên B thực hiện đúng các quy định về quản lý nhân khẩu;
9. Trong trường hợp có thay đổi về chủ sở hữu thì chủ sở hữu mới vẫn phải thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này với Bên B.

Điều 5. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên B

1. Nhận nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này;
2. Được tiếp tục thuê theo các điều kiện thỏa thuận với Bên A trong trường hợp có thay đổi về chủ sở hữu nhà ở trong thời hạn thuê;
3. Tự bảo quản và bảo trì nhà ở;
4. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá cho thuê nhà ở, và các chi phí khác theo quy định tại điều 2 của Hợp Đồng này;
5. Đóng các loại thuế, phí được nêu tại khoản 1 điều 2 của Hợp Đồng này cho các cơ quan tổ chức có liên quan hoặc đóng thông qua Bên A khi đến hạn;
6. Sử dụng nhà ở đúng mục đích; có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra và/hoặc hao mòn bình thường tự nhiên;
7. Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở; nội quy, nội qui quản lý sử dụng nhà chung cư;
8. Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;
9. Khi kết thúc thời hạn thuê và/hoặc chấm dứt Hợp Đồng , phải giao trả lại căn hộ vô điều kiện cho Bên A cùng với đầy đủ các trang thiết bị được nêu tại **Phụ lục 1.5**;
10. Được quyền cho Bên thứ ba thuê lại và bên thứ ba phải thực hiện đầy đủ tất cả các điều khoản được quy định trong Hợp Đồng này; Trong trường hợp này số người ở tối đa của bên thuê lại không được quá 04 người;

11. Cho phép Bên A và các Cơ Quan chức năng ra vào căn hộ để kiểm tra và giám sát việc thay đổi, sửa chữa hoặc nâng cấp căn hộ bởi Bên B hoặc nhân danh Bên B, hoặc để kiểm tra và chỉnh sửa các tình trạng trong Căn hộ mà có ảnh hưởng bất lợi cho tài sản, sức khỏe, hoặc sự an toàn của Bên A hoặc bên thứ ba khác. Trong trường hợp khẩn cấp, yêu cầu về thông báo trước sẽ được miễn, với điều kiện Bên A phải tường trình lại sự việc cho Bên B trong thời gian sớm nhất.

Điều 6. Các Biện Pháp Xử Lý Vi Phạm

1. Trong trường hợp Bên B có bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này, Bên A có quyền áp dụng các biện pháp khắc phục hợp pháp, kể cả đồng thời các biện pháp sau đây:
 - (a) Đình chỉ thực hiện nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng bao gồm không giới hạn ngưng cung cấp các dịch vụ;
 - (b) Buộc Bên B bồi thường thiệt hại về các tổn hại hoặc thiệt hại thực tế phát sinh từ vi phạm của Bên B;
 - (c) Buộc Bên B phải chịu khoản phạt do vi phạm Hợp Đồng tương đương 10% giá trị Hợp Đồng ;
 - (d) Tiến hành các biện pháp qui định trong **Phụ Lục 1.4** trong trường hợp Bên B vi phạm các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này;
 - (e) Được toàn quyền ra vào căn hộ và tùy ý xử lý các tài sản có bên trong căn hộ khi tiến hành việc cưỡng chế để thu hồi căn hộ trong trường hợp Bên B không giao trả lại căn hộ cho Bên A.
2. Trong trường hợp Bên A có vi phạm Hợp Đồng này, Bên B sẽ gửi thông báo có thời hạn ba mươi (30) ngày cho Bên A. Nếu Bên A không khắc phục vi phạm này sau thời hạn thông báo đã nói, Bên B có quyền:
 - (a) Buộc Bên A phải trả khoản phạt vi phạm tương đương **10%** giá trị (các) phần nghĩa vụ bị vi phạm.
 - (b) Yêu cầu Bên A bồi thường cho tổn hại hoặc thiệt hại thực tế phát sinh từ vi phạm của Bên A nhưng không quá **10%** Giá Trị Hợp Đồng .

Điều 7 : Cam Kết Của Chủ Đầu Tư

Để đảm bảo quyền sử dụng căn hộ trong thời hạn **49** năm cho Bên B, Bên A cam kết rằng khi căn hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu:

- a. Bên A sẽ phong tỏa Giấy chứng nhận quyền sở hữu bằng cách lưu giữ vào két an toàn đặt tại tòa nhà, có ký phong tỏa giữa các bên, kiểm tra định kỳ **06** tháng một lần.
- b. Bên A sẽ thực hiện việc ủy quyền quyền sử dụng căn hộ thông qua phòng công chứng khi Bên B có yêu cầu.

Điều 8 : Chuyển Đổi Sang Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ

Trong trường hợp pháp luật thay đổi về tiêu chuẩn căn hộ dưới **45m²** được giao dịch mua bán và căn hộ nêu tại điều 1 trên đây được điều chỉnh hồ sơ pháp lý phù hợp quy định pháp luật tại thời điểm hiện hành, thì Bên B được quyền chuyển đổi Hợp Đồng này sang Hợp Đồng mua bán căn hộ khi thỏa mãn các điều kiện theo quy định của pháp luật và hoàn tất nghĩa vụ thanh toán phát sinh thêm do việc chuyển đổi như sau:

- 8.1 Bên B phải thanh toán cho Bên A một khoản tiền để chuyển đổi từ giá trị căn hộ cho thuê sang giá trị căn hộ mua bán (sau đây gọi tắt là “**Giá Trị Căn Hộ bổ sung**”) như sau:
 - 8.1.1 Trong 02 (hai) năm đầu (tính từ khi thời hạn cho thuê bắt đầu), Giá Trị Căn Hộ Bổ Sung bằng **20%** Giá Cho Thuê Nhà ở được nêu tại khoản 1 điều 2 của Hợp Đồng này;
 - 8.1.2 Sau 02 (hai) năm đầu, Giá Trị Căn Hộ Bổ Sung nêu tại điều **8.1.1** mỗi năm tăng thêm **5%** so với năm liền kề trước đó.
- 8.2 Bên B phải thanh toán cho Bên A tiền thuế GTGT đối với Giá Trị Căn Hộ Mua Bán (bao gồm tiền thuế tính trên Giá Cho Thuê Nhà ở và Giá Trị Căn Hộ bổ sung).

Điều 9 : Trường Hợp Bất Khả Kháng

Bên A hoặc Bên B không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong Hợp Đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định pháp luật hoặc bị đình chỉ thi công của chính quyền địa phương và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

Điều 10. Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê Nhà ở

Việc chấm dứt Hợp Đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

1. Hợp Đồng Thuê Nhà ở hết hạn;
2. Bên Thuê Nhà ở chết mà không có người thừa kế;
3. Sự kiện bất khả kháng làm ngăn trở các bên thực hiện Hợp Đồng này trong thời gian 03 (ba) tháng liên tục hoặc lâu hơn. Trong trường hợp chấm dứt như vậy, các bên thỏa thuận rằng nghĩa vụ và quyền lợi của các bên sẽ được giải quyết tương tự như chấm dứt theo điểm 2 và 3 của **Phụ Lục 1.4** nhưng sẽ không tính phạt vi phạm Hợp Đồng .

Điều 11 : Thông Báo

Các Thông Báo giữa các bên qui định trong Hợp Đồng sẽ được thực hiện bằng văn bản (“Thông Báo”). Bên nhận được xem là đã nhận được thông báo sau khi thông báo đó được gửi bằng thư bảo đảm theo các địa chỉ ghi ở phần trên hoặc được giao tay trực tiếp. Việc thay đổi địa chỉ phải được thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản.

Sau 30 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê này, địa chỉ liên lạc của Bên B là địa chỉ của căn hộ nêu tại điều 1 Hợp Đồng này, và địa chỉ liên lạc mà bên B đã cung cấp trên Hợp Đồng sẽ không còn hiệu lực.

Điều 12. Cam Kết Của Các Bên

1. Việc ký kết Hợp Đồng này và các phụ lục kèm theo giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng , nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của Hợp Đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục Hợp

Đồng có chữ ký của hai bên, Phụ Lục Hợp Đồng có giá trị Pháp Lý và hiệu lực thi hành như Hợp Đồng .

2. Các Bên cùng cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong Hợp Đồng .

Điều 13. Giải Quyết Tranh Chấp

Trường hợp các Bên có tranh chấp về nội dung của Hợp Đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các Bên không thương lượng được thì có Quyền yêu cầu Toà Án Nhân Dân có thẩm quyền tại Thành Phố Hồ Chí Minh giải quyết. Phán Quyết của Toà Án Nhân Dân có thẩm quyền tại Thành Phố Hồ Chí Minh là cuối cùng và bắt buộc các bên phải thi hành. Mọi án phí do Bên thua kiện chịu.

Điều 14. Hiệu Lực Của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này được ký kết gồm **02** (hai) bản chính bằng tiếng Việt, có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ **01** (một) bản chính.
2. Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng bao gồm:
 - a. Phụ Lục **1.1**: Lịch Thanh Toán
 - b. Phụ Lục **1.2**: Các Chi Phí Khác
 - c. Phụ Lục **1.3**: Bàn Giao Và Nhận Căn Hộ
 - d. Phụ Lục **1.4**: Thanh Toán Trễ Hạn
 - e. Phụ Lục **1.5**: Bảng Thống Kê Trang Thiết Bị Vật Liệu Hoàn Thiện
3. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày được ký kết bởi người đại diện theo Pháp Luật hoặc người được ủy quyền của các bên. Nếu Hợp Đồng được ký kết bởi đại diện được ủy quyền, thì phải được đính kèm bản chính giấy ủy quyền (hoặc bản sao y bản chính trong trường hợp là bên A)

Điều 15. Điều Khoản Chuyển Tiếp

Các nội dung trên đây sẽ được ghi thành nội dung chính thức trong Hợp Đồng Thuê căn hộ chung cư giữa hai bên khi công trình hội đủ điều kiện cho thuê. Trường hợp vào thời điểm ký Hợp Đồng Thuê chính thức, phát sinh các vấn đề cần bổ sung, điều chỉnh, hai bên sẽ bổ sung vào Hợp Đồng Thuê chính thức khi được sự đồng ý giữa hai bên.

BÊN CHO THUÊ (BÊN A)
CÔNG TY TNHH TM – XD LÊ THÀNH
GIÁM ĐỐC

LÊ HỮU NGHĨA

BÊN THUÊ (BÊN B)

PHỤ LỤC 1.1

LỊCH THANH TOÁN

1. ***Bên B phải chủ động thanh toán tiền Thuê Nhà ở cho Bên A theo Lịch Thanh Toán như sau mà không cần Bên A có Thông Báo nhắc nhở:***
 - Đợt 1: Đặt Cọc số tiền là ...(Số tiền kết chuyển từ Hợp Đồng Đặt Cọc)... và Thuế Giá Trị Gia Tăng (VAT) tương ứng ngay khi ký Hợp Đồng Thuê này.
 - Các đợt tiếp theo, mỗi Đợt cách nhau một tháng: thanh toán mỗi Đợt là VNĐ cho đến khi đủ 100% Giá Trị Cho Thuê Nhà ở (theo Bảng Tính Minh Họa Số 1).
2. Bên B phải thanh toán các chi phí khác theo quy định tại **Phụ Lục 1.2**.
3. Các Khoản Thanh Toán theo Hợp Đồng được trả bằng đồng Việt Nam. Bên B thực hiện thanh toán cho Bên A bằng **Tiền Mặt** tại địa chỉ của Bên A hoặc Chuyển Khoản.

PHỤ LỤC 1.2 CÁC CHI PHÍ KHÁC

- Quỹ Bảo Trì: Bên B phải đóng Quỹ Bảo Trì cho Ban Quản Lý của Bên A theo quy định tại Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư trước khi bên A bàn giao căn hộ. Trong 05 (năm) năm thuê đầu, tiền Quỹ Bảo Trì được đóng vào mỗi đầu năm thuê với số tiền là **1.500.000 VNĐ/năm**.

- Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư Hàng Tháng (bao gồm phí sử dụng thang máy, vệ sinh thu gom rác, hệ thống chiếu sáng công trình công cộng, phí an ninh trật tự...): Bên B phải đóng Phí Quản Lý cho Ban Quản Lý của Bên A theo quy định tại Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư (đóng một lần cho 3 tháng) trước khi bên A Bàn Giao Căn Hộ và các lần tiếp theo vào mỗi ngày 25 tây của tháng trước khi bắt đầu quý tiếp theo; phí này bắt đầu được tính từ thời điểm bàn giao nhà ở theo Lịch Bàn Giao được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, bất kể là Bên B có thực tế đến nhận và/hoặc sử dụng căn hộ vào thời điểm đó hay chưa;

- Phí Bảo Hiểm Cháy Nổ (do Chủ Sở Hữu là Người Đứng Tên Thụ Hưởng): Bên B phải đóng cho Bên A trước khi nhận căn hộ, và đóng hằng năm cho Ban Quản Lý của Bên A. Trong trường hợp có sự cố cháy nổ, Bên B sẽ được thụ hưởng một phần giá trị cho thuê tương ứng với thời gian cho thuê còn lại theo tỷ lệ bồi thường của Đơn Vị Bảo hiểm.

- Các Phí sử dụng Điện, Nước, Điện Thoại, Cáp Truyền Hình và các dịch vụ khác do Bên B thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các đơn vị cung cấp dịch vụ khác hoặc thanh toán thông qua Ban quản lý của Bên A.

Ghi chú: Các khoản chi phí và phí về Dịch vụ sẽ được điều chỉnh khi giá cả thị trường có biến động.

PHỤ LỤC 1.3

BÀN GIAO VÀ NHẬN CĂN HỘ

1. Sau khi Bên B đã thực hiện đầy đủ việc thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng , đại diện Bên A và Bên B sẽ lập biên bản Bàn giao.
2. Bên B đồng ý đảm nhận mọi rủi ro, nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn hộ kể từ khi Bàn giao, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán các khoản phải trả theo Hợp Đồng này khi đến hạn, bất kể là Bên B có thực tế sử dụng Căn hộ vào lúc ấy hay chưa.

PHỤ LỤC 1.4 THANH TOÁN TRỄ HẠN

Việc Bên B thực hiện chậm trễ các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này được giải quyết như sau:

1. Khi quá thời điểm thanh toán của mỗi đợt theo qui định của phụ lục 1, Bên B phải trả lãi do chậm thanh toán là **20,000vnd**/ngày kể từ ngày đến hạn (**kể cả ngày chủ nhật và ngày lễ**) nhưng không được chậm thanh toán quá 02 (hai) tháng.
Ngày tính tiền phạt sẽ được cập nhật đến khi khoản nợ được thanh toán hay vào thời điểm thanh lý chấm dứt Hợp Đồng . Số tiền phạt sẽ được truy thu vào thời điểm chuyển nhượng sang tên hoặc trước khi căn hộ được bàn giao hoặc vào một thời điểm khác theo quyết định của Bên A sau khi nhận nhà.
2. Nếu quá 02 (hai) tháng mà Bên B chưa thực hiện trách nhiệm thanh toán thì Bên A có quyền (nhưng không bắt buộc) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và tùy ý chào Căn hộ cho khách hàng khác.
3. Trình tự thực hiện khoản 2 trên đây như sau:
 - i) Bên A sẽ gửi một Thông báo có thời hạn 30 (ba mươi) ngày cho Bên B trong đó nêu quyết định của Bên A về việc chấm dứt Hợp Đồng này.
 - ii) Nếu Bên B vẫn không thanh toán hết tiền thuê trong vòng 30 (ba mươi) ngày theo thời hạn của Thông báo, Hợp Đồng xem như chấm dứt.
 - iii) Bên B chấp nhận mất các khoản sau đây, và Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B tiền thuê nhà ở mà Bên A đã thực nhận từ Bên B sau khi đã trừ ra:
 - Khoản tiền Đặt Cọc tương đương số tiền là **100,000,000 vnd**
 - Tiền Phạt Do Chậm Thanh Toán căn cứ theo Khoản 1 trên đây.
 - Chi Phí Khắc Phục Sửa Chữa Căn Hộ nhưng không dưới **20,000,000vnd**/ căn.
 - Chi Phí Thuê Nhà ở tương đương **4,000,000vnd**/ tháng tính từ ngày ký Hợp Đồng Thuê này.
 - Thuế Giá Trị Gia Tăng, Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp Và Các Thuế Khác.
 - iv) Nếu Bên B từ chối nhận các khoản tiền được hoàn lại như quy định tại Khoản 3 (iii) hoặc không phản hồi trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Thông Báo của Bên A về việc hoàn trả; căn hộ vẫn bị Bên A thu hồi và Hợp Đồng Thuê Nhà xem như đã được Thanh Lý.

PHỤ LỤC 1.5
BẢNG THỐNG KÊ VẬT LIỆU HOÀN THIỆN
CÔNG TRÌNH : CHUNG CƯ LÊ THÀNH TÂN TẠO
ĐỊA ĐIỂM : P. TÂN TẠO, Q. BÌNH TÂN

STT	HẠNG MỤC	VẬT LIỆU	GHI CHÚ
	<i>Không gian trong căn hộ</i>		
1	P. khách, ngủ, bếp	Gạch Ceramic 400x400, tường-trần mastic sơn nước	
2	WC	Gạch ceramic 250x250, tường ốp ceramic 250x400, mastic sơn nước, lavabô treo.	
3	Ban công	Gạch 400x400, tường-trần mastic sơn nước	
4	Kệ bếp	Mặt kệ ốp đá granite	
5	Tủ bếp dưới	Cửa tủ gỗ công nghiệp	
6	Cửa đi chính	Cửa gỗ công nghiệp gắn mắt quan sát.	
7	Cửa đi P. ngủ	Cửa gỗ công nghiệp	
8	Cửa đi WC	Cửa nhôm kính 5mm	
9	Cửa ra ban công, cửa sổ	Cửa nhôm kính 5mm	
10	Khóa cửa	Trung Quốc hoặc tương đương.	
11	Các vòi nước	Hàng Việt Nam liên doanh	
12	Chậu rửa chén	Inox hàng VN chất lượng cao	
13	Bồn cầu, Lavabo	Hàng liên doanh Inax, Caesar, American...	
14	Dây điện	LG, Taihan Sacom, Thịnh Phát, hoặc tương đương	
15	Công tắc, ổ cắm, CB	Comet, JYE, hoặc tương đương	
16	Đèn neon	VN hoặc liên doanh	
17	Quạt hút	Hàng liên doanh (tùy căn hộ có hoặc không)	
18	Cáp điện thoại	Đến từng căn hộ	VNPT, SPT, Viettel
19	Cáp Tivi	Đến từng căn hộ	Viettel, HTV, SCTV
20	Đồng Hồ nước	Đến từng căn hộ (do Ban Quản Lý cấp)	
21	Ống cấp nước	Nhựa Minh Hùng hoặc tương đương	
22	Đồng hồ điện	Đến từng căn hộ	
23	Hệ thống báo cháy	Đến từng căn hộ	

Ghi chú:

- Gạch men sử dụng các hãng như: Taicera, Thanh Thanh, hoặc tương đương ...
- Sơn nước sử dụng các hãng như: Tison, Spec, Valspa, hoặc tương đương ...