

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ CĂN VĂN PHÒNG LƯU TRÚ

giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN CAPITALAND - HIỀN ĐỨC

và

CHANG, CHIN-LUN

Căn VPLT số: SOHO-HWL-T3.24.11

Dự án HERITAGE WEST LAKE- SOHO

Số Hợp Đồng: CHJSC-SOHO/000086

Ngày Hiệu Lực: 03/07/2023



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ CĂN VĂN PHÒNG LƯU TRÚ

Số: CHJSC-SOHO/000086

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 03 năm 2019 của Chính phủ và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ công văn số 5743/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án khu phức hợp CapitaLand – Hiền Đức Tây Hồ tại lô D7 thuộc khu đấu giá 18,6ha, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội

Hôm nay, ngày 03/07/2023, chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ CĂN VPLT (sau đây gọi tắt là “Bên Cho Thuê”)

Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN CAPITALAND – HIỀN ĐỨC**

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số: 0106821327 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 14/4/2015 và được thay đổi theo từng thời điểm

Người đại diện: Ông **PATRICK LIAU KONG VOON** Chức danh: Tổng Giám đốc

Địa chỉ liên hệ: Tầng 30, Tháp 1, Tòa nhà Capital Place, 29 Liễu Giai, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Địa chỉ: Lô D7 khu 18,6ha Dự án đấu giá quyền sử dụng đất, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại liên hệ: (8424) 3939 3232

Số tài khoản: VND 90295511301 tại Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)

Mã số thuế: 0106821327

II. BÊN THUÊ CĂN VPLT (sau đây gọi tắt là “Bên Thuê”)

Ông (Bà) : **CHANG, CHIN-LUN**

CMND/CCCD/Hộ chiếu số : 351675725 cấp ngày: 31/01/2019 tại Ministry of Foreign Affairs, Republic of China

Hộ khẩu thường trú : No. 210, Lane 90, Yanping Road, Jhongli City, Taoyuan County, Taiwan

Địa chỉ liên hệ : Skypark, Số 3 Tôn Thất Thuyết, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : 0986105890

Email : vscmiracle@msn.com

Số tài khoản (nếu có) :

Mã số thuế (nếu có) :

Bên Cho Thuê và/hoặc Bên Thuê theo đây được gọi riêng là “**Bên**” và được gọi chung là “**Các Bên**”.

Trừ khi được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ viết hoa nêu tại đây có ý nghĩa như được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

XÉT RÀNG:

Tại ngày ký Hợp Đồng Cho Thuê Căn VPLT (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) này:

- (A) Bên Cho Thuê là một công ty được thành lập và hoạt động hợp pháp theo luật pháp Việt Nam để phát triển Dự Án, có địa chỉ tại Lô D7 khu đấu giá 18,6 ha Dự án đấu giá quyền sử dụng đất, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam để bán và/hoặc cho thuê căn hộ, văn phòng lưu trú đối với các tổ chức và cá nhân được phép mua và/hoặc thuê theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- (B) Bên Thuê có nhu cầu đảm bảo quyền thuê và đồng ý thuê Căn VPLT hình thành trong tương lai và sẽ chuyển đổi sang thuê Căn VPLT có sẵn tại Dự Án (sau khi hoàn thành việc xây dựng) theo các điều khoản và điều kiện như thỏa thuận bởi Các Bên tại Hợp Đồng này.

Vì vậy, nay Các Bên thỏa thuận ký kết Hợp Đồng này với nội dung như sau:

Điều 1. Các thông tin về Căn VPLT cho thuê

1. Vị trí: Căn VPLT số: **SOHO-HWL-T3.24.11** tại tầng (tầng có Căn VPLT): **24** (số Căn VPLT, tầng có thể được thay đổi trong quá trình cấp sổ nhà theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn VPLT) của Tháp VPLT.
2. Địa điểm Căn VPLT: Căn VPLT tại Tháp VPLT thuộc khu phức hợp CapitaLand – Hiền Đức Tây Hồ (tên thương mại là Heritage West Lake) tại Lô D7 khu 18,6ha Dự án đấu giá quyền sử dụng đất, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam như được định nghĩa tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
3. Hiện trạng về Nhà Chung Cư nơi có Căn VPLT: các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đang được xây dựng theo hồ sơ Dự Án được phê duyệt.
4. Diện tích Căn VPLT:
 - (a) Diện tích sàn xây dựng cho thuê: **51,83 m²**. Diện tích này là Diện tích sàn xây dựng Căn VPLT cho thuê được xác định tại Điều 5 Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
 - (b) Diện Tích Sử Dụng Căn VPLT như được quy định tại Điều 6 Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này là: **45,62 m²**, và là căn cứ để tính tiền thuê Căn VPLT quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, kết quả đo đạc thực tế Diện Tích Sử Dụng Căn VPLT có thể tăng lên hoặc giảm đi khi bàn giao Căn VPLT. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê Căn VPLT cho Bên Cho Thuê theo Diện Tích Sử Dụng Căn VPLT thực tế khi nhận bàn giao Căn VPLT. Theo đó, nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn VPLT thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn VPLT ghi trong Hợp Đồng có giá trị tuyệt đối bằng hoặc thấp hơn 02% (hai phần trăm) thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Thuê Căn VPLT. Nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn VPLT thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn VPLT ghi trong Hợp Đồng có giá trị tuyệt đối cao hơn 02% (hai phần trăm) thì Giá Thuê Căn VPLT sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn VPLT theo quy định tại Điều này. Giá trị diện tích chênh lệch được nêu tại đây được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) của Diện Tích Sử Dụng Căn VPLT nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn VPLT thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn VPLT ghi trong Hợp Đồng. Các Bên có nghĩa vụ thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch cho nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn VPLT.

Trong biên bản bàn giao Căn VPLT hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn VPLT thực tế khi bàn giao Căn VPLT, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn VPLT và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng.

5. Công năng sử dụng: Căn VPLT dùng để làm văn phòng kết hợp lưu trú.
6. Trang thiết bị, vật liệu kèm theo Căn VPLT: được quy định tại Phần B của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

Điều 2. Giá Thuê Căn VPLT

1. Giá Thuê Căn VPLT là **2.763.152.170 VNĐ** (bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm sáu mươi ba triệu một trăm năm mươi hai nghìn một trăm bảy mươi đồng Việt Nam), trong đó bao gồm:
 - (a) Giá Thuê: **2.462.702.469 VNĐ** (bằng chữ: Hai tỷ bốn trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm linh hai nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng Việt Nam)
 - (b) Kinh Phí Bảo Trì: **49.254.049 VNĐ** (bằng chữ: Bốn mươi chín triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn không trăm bốn mươi chín đồng Việt Nam)
(Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý rằng khoản Kinh Phí Bảo Trì không phải là kinh phí bảo trì thuộc trách nhiệm của bên mua theo quy định của Luật Nhà Ở trong trường hợp mua bán căn hộ mà là một phần của Giá Thuê Căn VPLT theo Hợp Đồng Thuê, do đó khoản Kinh Phí Bảo Trì này vẫn chịu thuế giá trị gia tăng (Thuế GTGT) bởi Bên Thuê).
 - (c) Thuế GTGT: **251.195.652 VNĐ** (bằng chữ: Hai trăm năm mươi một triệu một trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng Việt Nam), tính trên Giá Thuê và Kinh Phí Bảo Trì.
2. Giá Thuê Căn VPLT quy định tại điều khoản này không bao gồm các khoản sau:
 - (a) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn VPLT gồm: dịch vụ cung cấp điện, nước, điện thoại, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Thuê sử dụng cho riêng Căn VPLT. Các chi phí này Bên Thuê thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các cơ quan cung cấp dịch vụ khác;
 - (b) Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư: kể từ Ngày Bàn Giao Căn VPLT cho Bên Thuê như thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này, Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư ("**Phí Quản Lý**"). Theo đó, mức Phí Quản Lý được thỏa thuận như quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng. Phí Quản Lý có thể được thay đổi tùy theo thực tế phát sinh và có xem xét đến các điều kiện thị trường. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định mức Phí Quản Lý Diện Tích Chung Của Nhà Chung Cư tối đa thì Các Bên đồng ý quy định về mức Phí Quản Lý tại đây vẫn được áp dụng nhằm đảm bảo chất lượng quản lý của Nhà Chung Cư;

- (c) Phí sử dụng dịch vụ gia tăng cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ và tiện nghi gia tăng trong Nhà Chung Cư (ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Phí Quản Lý hàng tháng) được Bên Thuê thanh toán căn cứ theo nhu cầu sử dụng của Bên Thuê.

3. Các thỏa thuận khác

- (a) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn VPLT và trong suốt thời hạn sử dụng Căn VPLT thì Bên Thuê phải thanh toán Phí Quản Lý theo quy định tại Hợp Đồng này và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp và các dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ.
- (b) Bên Thuê cam kết rằng (i) Bên Thuê đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin liên quan tới Căn VPLT và Dự Án; (ii) Bên Thuê đã được Bên Cho Thuê cung cấp đầy đủ các thông tin cần thiết liên quan đến Căn VPLT. Bên Thuê đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Thuê đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Thuê cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó; và (iii) Tiền thanh toán cho việc thuê Căn VPLT theo Hợp Đồng này là hợp pháp và không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền thuê Căn VPLT thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản ("**Tài Khoản Bên Cho Thuê**") dưới đây:

Chủ tài khoản	: Công ty cổ phần Capitaland – Hiền Đức
Ngân hàng	: Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)
Địa chỉ ngân hàng	: Tầng 3, Tháp 1 và Tháp 2, Phòng CP1.L01 và Phòng CP2.L01, Tòa nhà Capital Place, số 29 Liễu Giai, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Hà Nội
Số tài khoản ngân hàng	: 90295511301
Mã số SWIFT	: SCBLVNVXXXX
Số tham chiếu	: Căn VPLT số SOHO-HWL-T3.24.11 /Số Hợp Đồng: CHJSC-SOHO/000086

Thời điểm xác định Bên Thuê đã chuyển hoặc thanh toán tiền là thời điểm Bên Cho Thuê xuất phiếu thu hoặc phiếu xác nhận về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Thuê hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có đầy đủ vào Tài Khoản Bên Cho Thuê.

2. Thời hạn thực hiện việc thanh toán:

- **Đợt thanh toán 1: 276.315.217 VNĐ** (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm mười lăm nghìn hai trăm mười bảy đồng); tương đương 10% Giá Thuê Căn VPLT. Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày của Hợp Đồng này. Số tiền đặt cọc đợt 1 mà Bên Thuê đã chuyển cho Bên Cho Thuê sẽ được đối trừ vào Đợt thanh toán 1 này;
- **Đợt thanh toán 2: 276.315.217 VNĐ** (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm mười lăm nghìn hai trăm mười bảy đồng); tương đương 10% Giá Thuê Căn VPLT. Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày của Hợp Đồng này. Số tiền đặt cọc đợt 2 mà Bên Thuê đã chuyển cho Bên Cho Thuê sẽ được đối trừ vào Đợt thanh toán 2 này;
- **Đợt thanh toán cuối cùng: 2.210.521.736 VNĐ** (Bằng chữ: Hai tỷ hai trăm mười triệu năm trăm hai mươi một nghìn bảy trăm ba mươi sáu đồng); tương đương 80% Giá Thuê Căn VPLT. Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày **30/09/2023**;

Điều 4. Thời hạn cho thuê, thời điểm giao, nhận Căn VPLT và hồ sơ kèm theo

1. Thời hạn cho thuê Căn VPLT ("**Thời Hạn Thuê**"): là khoảng thời gian bắt đầu tính từ Ngày Bàn Giao Căn VPLT cho đến hết ngày 13 tháng 6 năm 2056, trừ trường hợp chấm dứt sớm theo các quy định của Hợp Đồng này (nếu có).

Trường hợp trong Thời Hạn Thuê mà có sự thay đổi về quy định pháp luật và/ hoặc quyết định của cơ quan chức năng, theo đó Bên Cho Thuê nhận được phê duyệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép Bên Cho Thuê bán Căn VPLT, Bên Cho Thuê sẽ bán Căn VPLT cho Bên Thuê theo thỏa thuận của Các Bên và phù hợp quy định pháp luật sao cho trên thực tế Bên Cho Thuê không phải trả lại cho Bên Thuê số tiền đã nhận và Bên Thuê chỉ phải trả thêm một khoản chi phí phát sinh theo thông báo của Bên Cho Thuê phù hợp với quy định của pháp luật liên quan đến việc bán Căn VPLT cho Bên Thuê, với điều kiện Bên Cho Thuê đã nhận được đầy đủ toàn bộ Giá Thuê Căn VPLT và các khoản tiền phát sinh khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này.

Trường hợp thời hạn hoạt động của Dự án được gia hạn (nếu có) theo phê duyệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Hợp Đồng sẽ được gia hạn một khoảng thời gian tương ứng tùy thuộc quy định của pháp luật và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) tại thời điểm gia hạn. Bên Thuê sẽ thanh toán tất cả các loại thuế và phí liên quan đến việc gia hạn Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật tại thời điểm gia hạn (nếu có).

2. Thời điểm giao, nhận: Bên Cho Thuê bàn giao Căn VPLT cho Bên Thuê dự kiến vào ngày 20 tháng 8 năm 2024 ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**"). Việc bàn giao Căn VPLT có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến tùy thuộc vào điều kiện bàn giao đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật và Bên Cho Thuê phải có văn bản thông báo cho Bên Thuê biết lý do chậm bàn giao Căn VPLT. Bên Cho Thuê chỉ bàn giao Căn VPLT cho Bên Thuê sau khi Bên Cho Thuê đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn VPLT và Bên Thuê đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn và/hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) (như trả đầy đủ Giá Thuê Căn VPLT và các khoản tiền cần thanh toán đến hạn khác được quy định trong Hợp Đồng này, bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có, Kinh Phí Bảo Trì và Phí Quản Lý) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Cho Thuê đồng ý khác đi bằng văn bản. Trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo tối thiểu 10 (mười) ngày, Bên Cho Thuê phải gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Thuê về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn VPLT.
3. Chậm nhất vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Thuê hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Thuê phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn VPLT so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này và ký biên bản bàn giao Căn VPLT.

Trường hợp Bên Thuê hoặc người được Bên Thuê ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn VPLT theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Cho Thuê trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo hoặc đến kiểm tra nhưng không ký biên bản bàn giao Căn VPLT hoặc không nhận bàn giao Căn VPLT thì kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Thuê được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn VPLT theo thực tế và Bên Cho Thuê đã hoàn thành xong trách nhiệm bàn giao Căn VPLT theo Hợp Đồng, Bên Thuê không được quyền nêu bất kỳ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn VPLT; việc từ chối nhận bàn giao Căn VPLT như vậy sẽ được xem là Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại điểm (b) khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng này.

Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn VPLT tại thời điểm bàn giao mà không làm thay đổi thiết kế, cấu trúc Căn VPLT theo quy định tại Hợp Đồng, không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Thuê tại Căn VPLT (ví dụ như các vết xước nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; các vết nứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn VPLT, v.v.) thì không được coi là lý do hợp lý để Bên Thuê có quyền từ chối nhận bàn giao Căn VPLT theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Cho Thuê vẫn có trách nhiệm bàn giao và Bên Thuê có trách nhiệm nhận bàn giao Căn VPLT đúng thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 4 của Hợp Đồng trong trường hợp này.

4. Hồ sơ kèm theo: Bên Cho Thuê cung cấp cho Bên Thuê kèm theo Hợp Đồng này các tài liệu sau đây:
- 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn VPLT,
 - 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn VPLT,
 - 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Tháp VPLT có Căn VPLT.

Điều 5. Sử dụng Căn VPLT

1. Mục đích sử dụng của Bên Thuê: Căn VPLT được sử dụng để làm văn phòng kết hợp lưu trú.
2. Các hạn chế sử dụng Căn VPLT: Chỉ cho mục đích nêu tại khoản 1 điều này.
3. Đóng phí dịch vụ, Phí Quản Lý: Bên Thuê thực hiện đóng Phí Quản Lý, phí dịch vụ và các khoản phí, chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng này.
4. Ban hành và tuân thủ nội quy, quy chế quản lý vận hành của Nhà Chung Cư, Khu VPLT: Bên Thuê có trách nhiệm chấp hành và tuân thủ Bản nội quy Nhà Chung Cư, Bản Nội Quy Khu VPLT, các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật.
5. Các thỏa thuận khác:
 - (a) Kể từ thời điểm Các Bên ký biên bản bàn giao Căn VPLT, Bên Thuê được toàn quyền sử dụng Căn VPLT và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn VPLT, kể cả trường hợp Bên Thuê có sử dụng hay chưa sử dụng Căn VPLT. Bên Thuê được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp bởi hoặc thông qua Bên Cho Thuê sau khi nhận bàn giao Căn VPLT theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
 - (b) Bên Thuê chỉ có quyền sử dụng đối với phần diện tích và thiết bị quy định tại Mục (C) Phụ lục 3 của Hợp Đồng (không có quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị, hệ thống kỹ thuật thuộc Khu Căn Hộ, Khu Văn Phòng).
 - (c) Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:

Tính từ thời điểm Bên Cho Thuê bàn giao Căn VPLT cho Bên Thuê theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ nộp Phí Quản Lý bao gồm:

- (i) 800 đồng/m²/tháng (bao gồm Thuế GTGT) phục vụ cho Diện Tích Chung Của Nhà Chung Cư nêu tại khoản 3 Mục C Phụ lục 3 của Hợp Đồng (mức Phí Quản Lý này được tính đến thời điểm ban quản trị Nhà Chung Cư ("**Ban Quản Trị**") được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ("**Phí Quản Lý Diện Tích Chung Của Nhà Chung Cư**"). Các Bên thỏa thuận đính kèm tại Phụ Đính A, Phụ Lục 4 của Hợp Đồng là Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư cần sử dụng Phí Quản Lý Diện Tích Chung Của Nhà Chung Cư trước khi bàn giao cho Ban Quản Trị. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Phí Quản Lý Diện Tích Chung Của Nhà Chung Cư sẽ tuân theo quyết định của hội nghị Nhà Chung Cư và thỏa thuận của Ban Quản Trị với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chủ sở hữu các phần diện tích khu thương mại, dịch vụ (nếu có) phù hợp quy định pháp luật; và
- (ii) 27.600 đồng/m²/tháng (bao gồm Thuế GTGT) là kinh phí quản lý vận hành phục vụ cho Diện Tích Chung Của Khu VPLT và Diện Tích Chung Của Khu VPLT Và VP, trong đó bao gồm:
- 26.800 đồng/m²/tháng (bao gồm Thuế GTGT) là kinh phí quản lý vận hành phục vụ cho Diện Tích Chung Của Khu VPLT ("**Phí Quản Lý Diện Tích Chung Của Khu VPLT**");
 - 800 đồng/m²/tháng (bao gồm Thuế GTGT) là kinh phí quản lý vận hành phục vụ cho Diện Tích Chung Của Khu VPLT Và VP ("**Phí Quản Lý Diện Tích Chung Của Khu VPLT Và VP**")
- Các Bên thỏa thuận đính kèm tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng là Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Diện Tích Chung Của Khu VPLT và Phụ Lục 6 của Hợp Đồng là Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Diện Tích Chung Của Khu VPLT Và VP. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh bởi Bên Cho Thuê hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT cho phù hợp với thực tế từng thời điểm.

Trừ khi Bên Cho Thuê có thông báo khác đi bằng văn bản, Bên Thuê có trách nhiệm đóng khoản Phí Quản Lý này cho Bên Cho Thuê cho 03 (ba) tháng đầu tiên trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo. Sau đó, Bên Thuê có trách nhiệm đóng khoản phí này hàng tháng trong vòng 07 (bảy) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

1. Quyền của Bên Cho Thuê

- (a) Yêu cầu Bên Thuê nhận Căn VPLT theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Thuê thanh toán đầy đủ các khoản tiền phải thanh toán và nghĩa vụ tài chính khác cho Bên Cho Thuê (bao gồm nhưng không giới hạn Giá Thuê Căn VPLT và các khoản phí, chi phí khác) theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (c) Yêu cầu Bên Thuê bảo quản, sử dụng Căn VPLT theo quy định của Hợp Đồng này;
- (d) Yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại hoặc nộp phạt vi phạm Hợp Đồng khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, yêu cầu Bên Thuê sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của Bên Thuê gây ra;
- (e) Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (f) Được tính lãi trong trường hợp Bên Thuê chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

- (g) Được quyền từ chối bàn giao Căn VPLT cho đến khi Bên Thuê hoàn thành đầy đủ toàn bộ việc thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (h) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Thuê (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê từ Bên Thuê) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Khu VPLT, hoặc việc sử dụng Căn VPLT của Bên Thuê gây ảnh hưởng hoặc có nguy cơ gây ảnh hưởng đến tài sản, tính mạng của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng khác tại Dự Án mà Bên Thuê không khắc phục sau khi Bên Cho Thuê gửi cho Bên Thuê thông báo đề nghị khắc phục bằng văn bản trước 03 (ba) ngày;
- (i) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng mà không cần sự đồng ý trước của Bên Thuê;
- (j) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản nội quy Nhà Chung Cư và Bản Nội Quy Khu VPLT; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành để quản lý vận hành Nhà Chung Cư và/ hoặc Khu VPLT và/ hoặc Khu Văn Phòng kể từ khi tương ứng đưa Nhà Chung Cư và/ hoặc Khu VPLT và/ hoặc Khu Văn Phòng vào sử dụng;
- (k) Yêu cầu Bên Thuê phối hợp thực hiện các thủ tục thuê Căn VPLT trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ...), cung cấp tài liệu, thông tin liên quan cho mục đích thuê Căn VPLT quy định tại Hợp Đồng này, thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng (nếu có), các thông tin, tài liệu do Bên Thuê cung cấp cho bên tư vấn và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho mục đích tiến hành các thủ tục này theo thỏa thuận của Các Bên;
- (l) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật đối với bất kỳ phần sở hữu riêng nào của Bên Cho Thuê phù hợp với Bản nội quy Nhà Chung Cư, Bản Nội Quy Khu VPLT và pháp luật Việt Nam;
- (m) Được treo biển tên Dự Án tại sân thượng, mặt tiền, mặt ngoài thuộc Tháp VPLT mà không ảnh hưởng việc sử dụng Căn VPLT của Bên Thuê;
- (n) Có quyền bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô và/hoặc các phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Cho Thuê, nếu có, theo quy định của pháp luật;
- (o) Bổ sung các tiện ích phục vụ và đem lại sự thuận tiện cho cư dân tại Dự Án, tùy từng thời điểm cụ thể. Đối với các tiện ích có thu phí thì việc sử dụng sẽ tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng của Bên Thuê, và Bên Thuê sẽ thanh toán (các) khoản phí này căn cứ theo nhu cầu sử dụng thực tế của mình;
- (p) Được sử dụng thông tin của Bên Thuê cho mục đích:
 - (i) cung cấp thông tin theo yêu cầu của pháp luật hoặc bất kỳ bản án, lệnh hoặc yêu cầu ràng buộc nào của tòa án hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; và
 - (ii) tiết lộ thông tin cho bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào theo yêu cầu hợp pháp của các cơ quan này cho mục đích liên quan đến nghĩa vụ thuế, giao dịch chuyển nhượng hoặc các nghĩa vụ khác phát sinh theo quy định pháp luật của Bên Thuê (nếu có); và
- (q) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

- (a) Giao Căn VPLT cho Bên Thuê theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và hướng dẫn Bên Thuê sử dụng Căn VPLT theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 của Hợp Đồng này;
- (b) Bảo đảm cho Bên Thuê sử dụng ổn định Căn VPLT trong Thời Hạn Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (c) Bảo trì, bảo hành, sửa chữa Căn VPLT theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này, cụ thể như sau:
 - (i) Nội dung bảo hành bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn VPLT thì Bên Cho Thuê thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất. Bên Cho Thuê có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn VPLT bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Cho Thuê hoặc bên được Bên Cho Thuê ủy quyền thực hiện;
 - (ii) Bên Thuê phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê khi Căn VPLT có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Thuê, Bên Cho Thuê có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Thuê phải tạo điều kiện để Bên Cho Thuê thực hiện bảo hành Căn VPLT. Nếu Bên Cho Thuê chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Thuê thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Thuê theo thiệt hại thực tế xảy ra. Nếu Bên Thuê có tác động làm cho tình trạng hư hỏng trở nên nghiêm trọng hơn tình trạng thực tế thì Bên Thuê có trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành tương ứng với mức độ vi phạm;
 - (iii) Căn VPLT được bảo hành trong vòng 24 (hai mươi tư) tháng tính từ ngày Bên Cho Thuê ký biên bản nghiệm thu hoàn thành việc xây dựng và đưa Tháp VPLT vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn VPLT thì thực hiện theo quy định tại tiểu mục (i) điểm (c) khoản 2 Điều 6 của Hợp Đồng này.
 - (iv) Bên Cho Thuê không thực hiện bảo hành Căn VPLT đối với một trong các trường hợp sau đây:
 - (1) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - (2) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Thuê hoặc do Bên Thuê cải tạo Căn VPLT hoặc do lỗi hoặc sử dụng sai của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (3) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Khắcáng;
 - (4) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại mục (iii) điểm (c) khoản 2 Điều 6 của Hợp Đồng này;
 - (5) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại mục (i) điểm (c) khoản 2 Điều 6 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn VPLT do Bên Thuê tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Cho Thuê; hoặc
 - (6) Trường hợp hư hỏng do trộm cắp hoặc sử dụng sai hoặc bất cẩn của Bên Thuê hoặc do Bên Thuê hay nhà thầu của Bên Thuê tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa.

- (v) Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại mục (iii) điểm (c) khoản 2 Điều 6 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn VPLT thuộc trách nhiệm của Bên Thuê.
- (vi) Bên Thuê phải bồi thường toàn bộ cho bên bị thiệt hại như Bên Cho Thuê, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT, những người chiếm hữu, người được cấp phép, người thuê, khách và những người sử dụng khác của Nhà Chung Cư bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào mà họ phải gánh chịu phát sinh từ việc cải tạo, sửa chữa của Bên Thuê và các nhà thầu của Bên Thuê (như các thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư).
- (vii) Bên Thuê phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và/ hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT (tùy từng trường hợp cụ thể) và phải thực hiện theo đúng quy định của Bản nội quy Nhà Chung Cư và Bản Nội Quy Khu VPLT.
- (viii) Bên Cho Thuê sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với các nghĩa vụ về tài chính, xâm hại tính mạng và thiệt hại về tiền thuê trong thời hạn bảo hành được quy định tại Hợp Đồng này phát sinh từ bất kỳ khiếm khuyết/hư hỏng về cấu trúc Dự Án và/hoặc khiếm khuyết/hư hỏng của thiết bị và vật liệu của Căn VPLT theo danh mục vật liệu nêu tại Phần B Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này nếu những thiệt hại đó phát sinh do lỗi trực tiếp hoặc gián tiếp của Bên Thuê, Bên Nhận Chuyển Nhượng và/hoặc bên thuê thứ cấp;
- (d) Không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp Đồng, trừ trường hợp được Bên Thuê đồng ý chấm dứt Hợp Đồng; và
- (e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- (f) Không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Cho Thuê, trong trường hợp Bên Thuê chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng như nêu tại Điều 7.1.(e)(ii) dưới đây, Bên Cho Thuê sẽ xác nhận việc chuyển nhượng phù hợp với quy định pháp luật (nếu có) tại thời điểm chuyển nhượng.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê

1. Quyền của Bên Thuê

- (a) Yêu cầu Bên Cho Thuê giao Căn VPLT theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Căn VPLT;
- (c) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên Cho Thuê được quy định tại Hợp Đồng này trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;
- (d) Yêu cầu Bên Cho Thuê sửa chữa, bảo hành Căn VPLT theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (e) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ:
 - (i) Trong trường hợp Bên Thuê có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật liên quan tại thời điểm đó.
 - (ii) Các Bên thống nhất rằng, Bên Thuê chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng khi có đủ các điều kiện sau đây:

- (1) Hợp Đồng không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba nào khác, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Thuê chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;
 - (2) Bên Thuê đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán (nếu có) (bao gồm cả tiền gốc và lãi phát sinh) liên quan đến Căn VPLT cho Bên Cho Thuê theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, trong trường hợp đó, Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm phải hoàn trả cho Bên Thuê hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Thuê đã chuyển cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - (3) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đủ điều kiện thuê nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng; và
 - (4) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Cho Thuê và Bên Thuê trong Hợp Đồng này.
- (iii) Trong trường hợp nêu tại điều khoản này, Bên Nhận Chuyển Nhượng được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này và Bản Nội Quy Khu VPLT.
- (f) Được sử dụng 01 (một) chỗ để xe máy và sẽ đăng ký chỗ để xe ô tô với Bên Cho Thuê. Để tránh hiểu nhầm, việc bố trí chỗ để xe ô tô cho Bên Thuê theo quy định tại điểm (f) khoản 1 của Điều này sẽ dựa trên nguyên tắc người nào đăng ký trước sẽ có chỗ trước và phụ thuộc vào diện tích để xe theo thiết kế được phê duyệt và chỗ để xe ô tô còn trống vào thời điểm Bên Thuê đăng ký.
 - (g) Được cho thuê lại Căn VPLT phù hợp với quy định pháp luật với điều kiện phải thông báo trước bằng văn bản với Bên Cho Thuê và bên thuê lại phải tuân thủ các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Thuê

- (a) Bảo quản, sử dụng Căn VPLT đúng công năng, thiết kế đã liệt kê tại Điều 1 và các thỏa thuận trong Hợp Đồng, nhận bàn giao Căn VPLT và tài liệu có liên quan đến Căn VPLT theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (b) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền thuê Căn VPLT và/hoặc số tiền mà Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền thuê Căn VPLT của Bên Cho Thuê hoặc thông báo thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác từ Bên Cho Thuê;
- (c) Sử dụng Căn VPLT đúng mục đích để làm văn phòng kết hợp lưu trú theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, giữ gìn Căn VPLT trong tình trạng sử dụng tốt và sửa chữa hư hỏng của Căn VPLT, trừ trường hợp thuộc phạm vi bảo hành của Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (d) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Cho Thuê khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- (e) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn VPLT, kể cả trường hợp Bên Thuê chưa sử dụng Căn VPLT, Bên Thuê hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn VPLT đã thuê (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn VPLT của Bên Cho Thuê) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn VPLT và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Căn VPLT sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy Nhà Chung Cư, Bản Nội Quy Khu VPLT và Bên Thuê phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà Chung Cư, Bản Nội Quy Khu VPLT và Hợp Đồng này, không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn VPLT làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Khu VPLT và toàn bộ Nhà Chung Cư. Nếu Bên Thuê muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn VPLT liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê;
- (f) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan theo quy định của pháp luật mà Bên Thuê phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này, các loại thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc vận hành, sử dụng Căn VPLT trong quá trình sử dụng Căn VPLT, trong đó có thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và/hoặc các loại thuế khác tương tự theo quy định pháp luật phải nộp cho Căn VPLT (hoặc hoàn trả cho Bên Cho Thuê nếu Bên Cho Thuê đã nộp khoản thuế này cho Cơ quan chức năng), kể từ Ngày Bàn Giao Căn VPLT theo quy định tại Hợp Đồng này, thuế, các loại phí, lệ phí, và chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho người khác, và/hoặc các khoản thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản khác (tùy từng trường hợp được áp dụng theo quy định pháp luật) khi chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, bên thứ ba. Không ảnh hưởng tới các thỏa thuận khác tại Hợp Đồng này, Bên Nhận Chuyển Nhượng, bên thứ ba sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê liên quan đến và/hoặc phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng này;
- (g) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô do phù hợp quy định pháp luật;
- (h) Thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Thuê chưa hoặc không sử dụng Căn VPLT;
- (i) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật, Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này và Bản Nội Quy Khu VPLT;
- (j) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Khu VPLT;
- (k) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- (l) Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm với mọi khiếu nại phát sinh do lỗi của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê và các bên khác trong Nhà Chung Cư phát sinh từ việc Bên Thuê không cho phép Bên Cho Thuê, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT vào Căn VPLT để thực hiện trách nhiệm của Bên Cho Thuê, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật vì mục đích giữ an toàn trong Nhà Chung Cư (như trách nhiệm bảo hành, bảo trì,...) nếu Bên Cho Thuê, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT (tùy từng trường hợp được áp dụng) đã gửi thông báo bằng văn bản trước 03 (ba) ngày cho Bên Thuê (trừ trường hợp khẩn cấp không phải thông báo trước như các vụ việc cháy nổ, hỏa hoạn, chập điện,... và các trường hợp theo quy định pháp luật hoặc yêu cầu của cơ quan nhà nước, chính quyền địa phương);

- (m) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bất kỳ bên thứ ba nào đối với các hành vi của Bên Thuê có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Thuê sử dụng Căn VPLT, trừ trường hợp do lỗi của Bên Cho Thuê;
- (n) Vào ngày chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại điểm (d) khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng nếu Bên Thuê đã nhận bàn giao Căn VPLT từ Bên Cho Thuê, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Thuê sẽ bàn giao lại Căn VPLT cùng với các đồ đạc cố định, đồ gá lắp và trang thiết bị đã được bàn giao theo Phụ Lục 2 của Hợp Đồng theo hiện trạng cùng với toàn bộ các khoá, chìa khoá và chốt của Căn VPLT được Bên Cho Thuê cung cấp hoặc mở toàn bộ các khoá, chìa khoá và chốt của Căn VPLT do Bên Thuê trang bị. Trong trường hợp Bên Thuê thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung nào vào Căn VPLT, dù có hay không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê, mà không di dời khỏi Căn VPLT vào ngày chấm dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Cho Thuê có thể giữ lại bất kỳ hoặc toàn bộ các đồ đạc cố định, chi tiết thay đổi và bổ sung này mà không phải trả bất kỳ khoản bồi hoàn nào cho Bên Thuê hoặc yêu cầu Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê chi phí thực tế từ (i) việc tháo dỡ hoặc di chuyển toàn bộ hoặc bất kỳ đồ đạc, chi tiết thay đổi hoặc bổ sung nào và (ii) việc khắc phục bất kỳ thiệt hại thực tế nào đối với Căn VPLT và/hoặc đối với Nhà Chung Cư và các đồ đạc và trang thiết bị của Bên Cho Thuê phát sinh do việc thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung không phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này của Bên Thuê. Bên cạnh đó, bất kỳ hàng hóa hoặc đồ vật hay tài sản nào còn sót lại trong Căn VPLT sau khi chấm dứt Hợp Đồng nêu trên sẽ được xem như bị Bên Thuê từ bỏ và Bên Cho Thuê có thể sở hữu những hàng hóa và đồ vật đó cũng như bán hoặc xử lý chúng bằng cách thức mà Bên Cho Thuê cho là phù hợp và tuân thủ quy định của pháp luật; và thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định cho Bên Thuê theo Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;
- (o) Trong trường hợp Bên Thuê muốn sửa chữa nhỏ bên trong Căn VPLT (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của Căn VPLT, thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của Căn VPLT và các phòng trong Căn VPLT), Bên Thuê phải có thông báo (kèm theo kế hoạch sửa chữa), ít nhất là 05 (năm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT (hoặc Bên Cho Thuê nếu chưa có Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT). Trường hợp vi phạm, Bên Thuê phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu. Nếu Bên Thuê không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT (hoặc Bên Cho Thuê nếu chưa có Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT) yêu cầu, Bên Thuê phải bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế và tiền lãi chậm thanh toán phát sinh (nếu có) với lãi suất là 1,5% mỗi tháng cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT (hoặc Bên Cho Thuê nếu chưa có Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu VPLT), tùy từng trường hợp được áp dụng, trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày hoàn thành việc sửa chữa theo thông báo;
- (p) Bên Thuê sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với bất kỳ giao dịch nào giữa Bên Thuê với bên thứ ba, nếu có, liên quan đến Hợp Đồng này mà Bên Cho Thuê không phải là một bên giao kết giao dịch đó, trừ trường hợp do lỗi của Bên Cho Thuê;
- (q) Bên Thuê sẽ cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Cho Thuê yêu cầu theo quy định của pháp luật và chịu mọi trách nhiệm trong trường hợp chậm cung cấp hồ sơ hợp lệ cho Bên Cho Thuê theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật; và
- (r) Bên Thuê cam kết Bên Thuê có đầy đủ năng lực, quyền hạn và thẩm quyền để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này và Bên Thuê đáp ứng đầy đủ điều kiện để được sở hữu và/hoặc được thuê nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật, tùy trường hợp được áp dụng.

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm Hợp Đồng

1. Trách nhiệm của Bên Cho Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:

Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Cho Thuê chậm trễ bàn giao Căn VPLT cho Bên Thuê như sau:

- (a) Nếu Bên Thuê đã thanh toán Giá Thuê Căn VPLT, và các nghĩa vụ tài chính khác theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Cho Thuê vẫn chưa bàn giao Căn VPLT cho Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Cho Thuê phải thanh toán cho Bên Thuê khoản tiền phạt vi phạm tính trên tổng số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo hoặc đến ngày chấm dứt Hợp Đồng với lãi suất là 1,5% mỗi tháng (tuy nhiên, tổng các khoản tiền phạt vi phạm mà Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê sẽ không vượt quá 4% Giá Thuê Căn VPLT), trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác
- (b) Nếu Bên Cho Thuê chậm bàn giao Căn VPLT theo quy định tại Hợp Đồng này quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Thuê có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn VPLT mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo chấm dứt cho Bên Cho Thuê trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi một) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Trường hợp Bên Thuê tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Cho Thuê phải chịu phạt như quy định tại điểm (a) khoản 1 Điều này. Trường hợp Bên Thuê đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Thuê thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Cho Thuê phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán mà không có tiền lãi và thanh toán cho Bên Thuê khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) Giá Thuê Căn VPLT và tiền phạt vi phạm theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này.
- (c) Trong vòng 30 (ba mươi) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại điểm (b) khoản 1 Điều này, Bên Cho Thuê sẽ gửi cho Bên Thuê đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Cho Thuê không nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Thuê trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại điểm (b) khoản 1 Điều này thì sẽ được hiểu là Bên Thuê đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn VPLT như được nêu tại đề xuất của Bên Cho Thuê, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn VPLT khi Bên Cho Thuê gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại điểm (b) khoản 1 Điều này, nếu Bên Cho Thuê nhận được đề nghị đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới của Bên Thuê bằng văn bản thì Các Bên phải cùng nhau thống nhất thời hạn bàn giao dự kiến mới bằng văn bản hoặc trường hợp không thống nhất được, thì Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 31 (ba mươi một) kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại điểm (b) khoản 1 Điều này và Bên Cho Thuê có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán mà không có tiền lãi và thanh toán cho Bên Thuê khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) Giá Thuê Căn VPLT và tiền phạt vi phạm theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

2. Trách nhiệm của Bên Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:

- (a) Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Thuê chậm trễ thanh toán tiền thuê Căn VPLT, Giá Thuê Căn VPLT, Kinh Phí Bảo Trì và bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này như sau:
 - (i) Nếu quá 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Thuê Căn VPLT và bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào phải thanh toán cho

Bên Cho Thuê theo thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại đề nghị thanh toán của Bên Cho Thuê tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Thuê không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính tiền lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán được tính bắt đầu từ ngày thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả hoặc đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này với lãi suất là 1,5% mỗi tháng (tuy nhiên, tổng các khoản tiền lãi chậm thanh toán mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê sẽ không vượt quá 4% Giá Thuê Căn VPLT) trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

- (ii) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Thuê trễ hạn thanh toán của tất cả các khoản tiền đến hạn phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng, bao gồm cả tiền lãi phát sinh (nếu có), vượt quá 60 (sáu mươi) ngày, Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê được quyền bán hoặc cho thuê Căn VPLT cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Thuê. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả số tiền Bên Cho Thuê đã nhận thanh toán từ Bên Thuê mà không có tiền lãi sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm do Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng là 30% (ba mươi phần trăm) Giá Thuê Căn VPLT và tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm (a)(i), khoản 2 Điều này.
 - (b) Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo chấm dứt cho Bên Thuê trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày trong trường hợp (i) Bên Thuê từ chối nhận bàn giao Căn VPLT như nêu tại khoản 3 Điều 4 của Hợp Đồng, hoặc (ii) Bên Thuê vi phạm cam kết tại điểm (r) khoản 2 Điều 7 của Hợp Đồng này. Khi đó, Bên Cho Thuê được quyền cho thuê Căn VPLT cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Thuê. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán mà không có tiền lãi sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm do Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng này là 30% (ba mươi phần trăm) Giá Thuê Căn VPLT và tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm (a)(i) khoản 2 Điều này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.
3. Ngay khi Hợp Đồng bị chấm dứt vì bất kỳ lý do nào theo các quy định tại Hợp Đồng này:
- (a) Bên Cho Thuê có quyền lấy lại và thu hồi quyền chiếm hữu, sử dụng Căn VPLT (nếu đã bàn giao cho Bên Thuê) từ Bên Thuê;
 - (b) Bên Cho Thuê có quyền và quyền lợi hợp pháp, mà không cần phải thông báo cho Bên Thuê, dùng dịch vụ điện, nước và các dịch vụ liên quan khác cho Căn VPLT, đi vào Căn VPLT, thay thế khóa cửa Căn VPLT và/hoặc chiếm hữu và/hoặc di dời mọi tài sản của Bên Thuê và cho thuê Căn VPLT đối với người khác;
 - (c) Bên Cho Thuê có quyền thực hiện bất kỳ hành động cần thiết nào (bằng quyết định riêng của Bên Cho Thuê) để thu hồi bất kỳ Giá Thuê Căn VPLT, Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì và khoản tiền khác chưa thanh toán hay chi phí, tiền lãi, phí tổn hay thiệt hại phải chịu bởi Bên Cho Thuê bao gồm nhưng không giới hạn, việc thanh lý tài sản của Bên Thuê theo phương thức và giá cả mà Bên Cho Thuê cho là phù hợp; và
 - (d) Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm về các khoản tiền hợp lý mà Bên Cho Thuê phải trả cho việc phục hồi hay làm mới Căn VPLT để cải thiện khả năng cho thuê của Căn VPLT cho bên thuê khác.
4. Các trường hợp bất khả kháng:

- (a) Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê 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 (hỏa hoạn, lụt lội, động đất, bão, sóng thần hoặc các hiểm họa thiên nhiên khác), chiến tranh, các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra, tình trạng khẩn cấp quốc gia, dịch bệnh hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước khiến một Bên hoặc các Bên không thể thực hiện được Hợp Đồng, do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định, hoặc do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**"). Mọi trường hợp khó khăn về tài chính sẽ không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- (b) Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại điểm (a) khoản 4 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này)*. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị xem là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.
- (c) Việc thực hiện nghĩa vụ của Các Bên theo Hợp Đồng này sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt.
5. Các Bên đồng ý xác nhận rằng khi Căn VPLT đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng và Nhà Chung Cư đã có biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng, thì Căn VPLT phải được xem là đã hiện hữu và trong trường hợp này việc thanh toán tiền thuê Căn VPLT sẽ không thuộc trường hợp huy động vốn cho dự án phát triển nhà ở hình thành trong tương lai.

Điều 9. Phạt vi phạm Hợp Đồng

Việc phạt vi phạm Hợp Đồng đối với mỗi Bên sẽ được thực hiện tương ứng theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng.

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng và các biện pháp xử lý

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

- (a) Trong trường hợp Căn VPLT chưa được bàn giao cho Bên Thuê, Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng; hoặc
- (b) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng; hoặc.
- (c) Xảy ra bất kỳ trường hợp chấm dứt tương ứng nào theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này; hoặc.
- (d) Hết Thời Hạn Thuê mà không gia hạn theo thỏa thuận; hoặc
- (e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật

Khi chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng đối với mỗi trường hợp được Các Bên xử lý theo quy định nêu tại các điều khoản tương ứng tại Điều 8 của Hợp Đồng này. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp Đồng này bị chấm dứt như quy định tại khoản 1 Điều này thì Hợp Đồng bị chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng gửi thông báo cho Bên kia về việc chấm dứt Hợp Đồng theo hình thức gửi quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác về việc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này.

Các Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng ngoài các trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 11. Thông báo

Thông báo, thư từ và bất kỳ hồ sơ, tài liệu nào theo thỏa thuận tại Hợp Đồng của Các Bên mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và chỉ được gửi đến địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia như được nêu dưới đây:

Bên Cho Thuê:

CÔNG TY CỔ PHẦN CAPITALAND – HIỀN ĐỨC

Địa chỉ liên hệ : Tầng 30, Tháp 1, Tòa nhà Capital Place, 29 Liễu Giai, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Email : hncustomer.relations@capitaland.com

Bên Thuê:

Họ và tên : **CHANG, CHIN-LUN**

Địa chỉ : Skypark, Số 3 Tôn Thất Thuyết, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : 0986105890

Fax (nếu có):



Email : vscmiracle@msn.com

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông báo, thư từ và bất kỳ hồ sơ, tài liệu nào theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này có thể được gửi bằng thư bảo đảm hoặc email hoặc giao trực tiếp hoặc bao gồm một số hoặc tất cả các hình thức này.
3. Bên nhận thông báo:
 - Đối với Bên Cho Thuê: Ông/Bà Tổng Giám đốc
 - Đối với Bên Thuê: Ông/Bà **CHANG, CHIN-LUN**
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại, thư từ và bất kỳ hồ sơ, tài liệu nào theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này được xem là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - (a) vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - (b) vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi bằng thư chuyển phát nhanh;
 - (c) vào ngày gửi trong trường hợp phát gửi đến đúng địa chỉ của người nhận với sự chứng kiến của thừa phát lại dù có chữ ký hay không có chữ ký nhận của Bên kia; và/hoặc

(d) vào ngày email được gửi thành công đến địa chỉ email ghi tại khoản 1 Điều này trong trường hợp gửi bằng email được xem là gửi thành công đến đúng địa chỉ email như nêu tại điều khoản này khi, thư điện tử của Bên gửi báo email đã được gửi đến đúng địa chỉ email nêu tại khoản 1 Điều này và không có thông báo gửi không thành công. Trong trường hợp bên gửi nhận được thông báo gửi không thành công, bên gửi sẽ sử dụng phương thức khác để thông báo cho bên còn lại.

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo và Bên có thay đổi vẫn được xem là đã nhận thông báo theo quy định tại Điều này.

Điều 12. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 13. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Hiệu Lực được nêu tại trang đầu của Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này có 13 (mười ba) điều, được lập thành 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 (một) bản gốc. Nếu Bên Thuê là người nước ngoài, Các Bên có thể ký thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh. Mỗi Bên sẽ giữ 01 (một) bản gốc bằng tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác nhau giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.
3. Kèm theo Hợp Đồng này các giấy tờ về Căn VPLT: Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
4. Không phụ thuộc hiệu lực của Hợp Đồng này, nếu cơ quan Tòa án có thẩm quyền quyết định điều khoản nào của Hợp Đồng bị vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành thì các điều khoản khác của Hợp Đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Trong trường hợp đó, Các Bên thống nhất sẽ sửa đổi các điều khoản bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành và/hoặc ký kết bất kỳ tài liệu nào phù hợp với quy định của pháp luật để bảo đảm (i) quyền sử dụng và khai thác hoa lợi, lợi tức không hủy ngang của Bên Thuê và (ii) quyền của Bên Cho Thuê nhận từ Bên Thuê khoản tiền thuê mà khoản tiền đó không bị thay đổi, và không Bên nào phải bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên kia.

5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký và đóng dấu hợp lệ (nếu có) của Các Bên./.

BÊN THUÊ
ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng
dấu của tổ chức)



BÊN CHO THUÊ
CÔNG TY CỔ PHẦN
CAPITALAND - HIEN DUC



Họ tên: **CHANG, CHIN-LUN**
MND/CCCD/HC: 351675725

(Signature)

Họ Tên: **PATRICK LIAU KONG VOON**
Chức danh: Tổng Giám đốc