

THỎA THUẬN ĐẢM BẢO GIỮ CĂN HỘ THUÊ
GUARANTEE AGREEMENT ON KEEPING RENTAL APARTMENT

Số/No.:

Thỏa thuận đảm bảo giữ căn hộ thuê (“**Thỏa Thuận**”) này được lập vào ngày ... tháng ... năm, bởi và giữa:

*This guarantee agreement on keeping rental apartment (“**Agreement**”) is made on....., by and between:*

CÔNG TY TNHH LEE & CO VIỆT NAM

LEE & CO VIET NAM CO., LTD.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0304776073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 11/12/2006.

Enterprise Registration Certificate No. 0304776073 issued by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on 11/12/2006.

Địa chỉ: 146E Nguyễn Đình Chính, P.8, Q. Phú Nhuận, TPHCM

Address: 146E Nguyen Dinh Chinh, Ward 8, Phu Nhuan district, HCMC.

Người đại diện: Chức vụ:

Representative: Position:

(Sau đây gọi tắt là “**Bên A**”);

*(Hereinafter referred to as the “**Party A**”);*

Và | And:

Ông/ bà :

Mr./Ms.

Sinh năm :

Date of birth

Hộ chiếu số : Cấp ngày:

Passport No.

Issued date

Địa chỉ liên hệ :

Contact

address

Điện thoại | : Email:
Tel.

(Sau đây gọi tắt là "**Bên B**");

(*Hereinafter referred to as "Party B"*)

Bên A và Bên B sau đây sẽ được gọi riêng là "**Bên**" và gọi chung là "**Các Bên**".

Party A and Party B shall be referred to as "Party" particularly and "Parties" collectively.

Nay, Các Bên theo đây đồng ý ký kết Thỏa Thuận này với các điều khoản sau đây:

Now, Parties hereby agree to sign this Agreement with the following terms and conditions:

Điều 1: MỤC ĐÍCH VÀ CĂN HỘ ĐƯỢC ĐẢM BẢO GIỮ

Article 1: PURPOSE AND APARTMENT GUARANTEED TO KEEP

1.1 Bằng Thỏa Thuận này, Bên B đồng ý giao và Bên A đồng ý nhận số tiền đảm bảo theo quy định tại Điều 2 của Thỏa Thuận này ("**Tiền Đảm Bảo**") để đảm bảo việc Bên B giao kết và thực hiện Hợp đồng đặt cọc thuê đối với Căn Hộ được mô tả chi tiết tại Phụ lục 1 đính kèm Thỏa Thuận này ("**Căn Hộ**").

*By this Agreement, Party B agree to assign and Party A agree to receive the guarantee fee as stipulated at Article 2 of this Agreement ("**Guarantee Fee**") to ensure that Party B shall sign and conduct leasing deposit Contract of the Apartment as described at Appendix 1 attached to this Agreement ("**Apartment**").*

Điều 2: TIỀN ĐẢM BẢO VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Article 2: GUARANTEE FEE AND PAYMENT METHOD

2.1 Tiền Đảm Bảo và tiến độ, phương thức thanh toán Tiền Đảm Bảo được Các Bên thống nhất tại Phụ lục 2 của Thỏa Thuận này.

The Guarantee Fee and payment schedule, method of the Guarantee Fee are agreed by the Parties at Appendix 2 of this Agreement.

2.2 Tiền Đảm Bảo sẽ được Bên B thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo chi tiết quy định tại Phụ lục 2 đính kèm Thỏa Thuận này. Mọi chi phí liên quan đến giao dịch chuyển khoản sẽ do Bên B chịu.

The Guarantee Fee shall be paid by Party B by cash or bank transfer to Party A's account as detailed at Appendix 2 attached to this Agreement. All expenses relate to account transfer shall be covered by Party B.

Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán cho Bên A là thời điểm mà Bên A xuất phiếu thu hợp lệ về khoản tiền đã nhận hoặc thời điểm số tiền thanh toán được ghi nhận vào tài khoản của Bên A.

The point of time defining that Party B has paid to Party A is when Party A issues a valid receipt voucher of the amount received or when the amount of payment is recorded into Party A's account.

Điều 3: KÝ KẾT HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC THUÊ

Article 3: SIGN LEASING DEPOSIT CONTRACT

3.1 Trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo cho Bên B về việc ký kết Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê ("**Thông Báo**") và Bên B đã hoàn thành việc thanh toán Tiền Đảm Bảo cho Bên A theo đúng quy định tại Điều 2 Thỏa Thuận này, Bên B sẽ tiến hành ký kết Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê theo quy định pháp luật với thời gian và địa điểm do Bên A quyết định.

*Within 10 days from the date Party A send the notice to Party B about the signing of the Leasing Deposit Contract ("**Notice**") and Party B has completed the payment for the Guarantee Fee to Party A in accordance with the provisions at Article 2 of this Agreement, Party B shall sign the Leasing Deposit Contract according to regulations of law at the time and place decided by Party A.*

3.2 Tiền Đảm Bảo mà Bên B đã thanh toán theo Thỏa Thuận này sẽ tự động được kết chuyển thành (các) đợt thanh toán của Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê.

The Guarantee Fee that Party B paid under this Agreement shall be automatically converted into payment instalments of the Leasing Deposit Contract.

3.3 Bên A sẽ ký kết Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê với Bên B nếu Bên B đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:
Party A will sign the Leasing Deposit Contract with Party B if Party B fully meets following conditions:

- a. Bên B đã hoàn thành việc thanh toán Tiền Đảm Bảo theo Thỏa Thuận này;
Party B has completed the payment for the Guarantee Fee according to this Agreement;
- b. Bên B đã cung cấp các tài liệu cần thiết mà Bên A yêu cầu trong Thông Báo.
Party B has provided all necessary documents required by Party A in the Notice.

Điều 4: TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

Article 4: OBLIGATIONS OF THE PARTIES

4.1 Trách nhiệm của Bên A:

Obligations of Party A:

- a. Bên A cam kết đủ điều kiện để ký kết Thỏa Thuận này.
Party A commits that Party A qualifies for signing this Agreement.
- b. Đảm bảo Bên B là bên duy nhất được quyền thuê Căn Hộ, trừ khi Thỏa Thuận này bị chấm dứt trước khi Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê được ký kết.
To ensure that Party B is the only party has the right to lease the Apartment, unless this Agreement is terminated before the date of signing the Leasing Deposit Contract.
- c. Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về Căn Hộ.
To provide Party B with the accurate information of the Apartment.

4.2 Trách nhiệm của Bên B:

Obligations of Party B:

- a. Bên B đảm bảo đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của pháp luật hiện hành về việc thuê Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Party B ensures to fully meet all requirements of applicable law about leasing the Apartment according to regulations of Vietnamese law.

- b. Bên B cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo Thỏa Thuận này.

Party B commits to fully comply payment obligations and other obligations under this Agreement.

- c. Đảm bảo việc ký kết Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê theo đúng quy định tại Điều 3 của Thỏa Thuận này; đảm bảo cung cấp đầy đủ các giấy tờ và thực hiện các công việc cần thiết theo yêu cầu của Bên A trước khi ký kết Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê.

To ensure the signing of the Leasing Deposit Contract in accordance with the regulation at Article 3 of this Agreement; to ensure to adequately provide documents and conduct necessary tasks as Party A's requirements before signing the Leasing Deposit Contract.

- d. Cam kết việc bảo mật thông tin liên quan đến Thỏa Thuận này, trừ khi được sự đồng ý của Bên A hoặc quy định pháp luật.

To commit to keep information related to this Agreement in privacy, unless Party A agrees or according to the provisions of the law.

Điều 5: SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

Article 5: EVENTS OF FORCE MAJEURE

- 5.1 Sự kiện bất khả kháng được hiểu là các sự kiện xảy ra ngoài tầm nhận biết và kiểm soát của Bên bị tác động hoặc cả hai Bên, bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện như thiên tai, chiến tranh (có tuyên bố hay không), đình công, bạo loạn, sự thay đổi trong chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước, sự chậm trễ của cơ quan, cán bộ Nhà nước có thẩm quyền và các hoạt động ngăn cấm, tạm đình chỉ theo quy định của pháp luật hoặc của bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào của Việt Nam ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**"). Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

*The events of force majeure mean the events occurring beyond recognition and control of affected Party or both Parties, including but not limited to the events of natural disasters, war (declared or not), strikes, riots, changes in policies and laws of the State, the delay of competent State authorities, officers and prohibited, suspension activities prescribed by law or by any competent authorities of Vietnam (the "**Events of Force Majeure**"). The financial difficulties shall not be considered as the Events of Force Majeure.*

- 5.2 Việc một trong hai Bên hoặc cả hai Bên không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ hoặc trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Thỏa Thuận này sẽ không bị xem là vi phạm Thỏa Thuận và không làm phát sinh khiếu nại hay yêu cầu bồi thường cho vi phạm đó nếu: *The case either Party or both Parties fail(s) to perform or unfully or improperly perform(s) or delays to perform its obligations under the Agreement will not be considered as violation of the Agreement and does not cause any complaints or claims for such violations, if:*

- (i) Sự Kiện Bất Khả Kháng là nguyên nhân trực tiếp gây ra vi phạm đó;

The Events of Force Majeure is the direct reason causing such violation;

- (ii) Bên bị tác động đã cố gắng áp dụng mọi khả năng trong điều kiện có thể để khắc phục tác hại của Sự Kiện Bất Khả Kháng;

The affected Party has tried to apply all possible methods to overcome the consequences of the Events of Force Majeure;

- (iii) Bên bị tác động phải thông báo ngay cho Bên còn lại về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra bằng văn bản nêu rõ các biện pháp và khả năng khắc phục tình hình được áp dụng và cung cấp các thông tin về Sự Kiện Bất Khả Kháng đó có xác nhận hợp lệ của chính quyền địa phương có liên quan (nếu có).

The affected Party must immediately notify the other Party on the occurrence of the Events of Force Majeure within seven (07) days from the day of occurrence of the Events of Force Majeure in writing where presents the methods and capacity applied to overcome the situation and provides information on the Events of Force Majeure having official confirmation of related local authorities (if any).

- 5.3 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Thỏa Thuận bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ khác quy định trong Thỏa Thuận này mà không bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng. Thời hạn thực hiện Thỏa Thuận sẽ được cộng thêm một khoảng thời gian bằng khoảng thời gian Thỏa Thuận bị gián đoạn do Sự Kiện Bất Khả Kháng đó.

The performance of the Parties' obligations under the Agreement which is affected by the Events of Force Majeure shall be suspended during the occurrence of the Events of Force Majeure. Other obligations in this Agreement which is not affected by the Events of Force Majeure shall be kept performing by Parties. The term of the Agreement will be added with a time equivalent to the time the Agreement was disrupted by the Events of Force Majeure.

- 5.4 Nếu sau chín mươi (90) ngày liên tiếp kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên bị ảnh hưởng không thể khắc phục được thì Bên còn lại có quyền đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận này. *After ninety (90) consecutive days from the occurrence date of the Events of Force Majeure but the affected Party fails to overcome, the other Party may terminate this Agreement.*

Điều 6: VI PHẠM THỎA THUẬN, CHẤM DỨT THỎA THUẬN

Article 6: AGREEMENT VIOLATION, AGREEMENT TERMINATION

- 6.1 Trường hợp đến thời điểm ký kết Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê theo Thông Báo mà Bên B không thực hiện việc ký kết vì bất kỳ lý do gì hoặc Bên B không cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ các tài liệu cần thiết mà Bên A yêu cầu để lập và ký kết Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê trong thời hạn được nêu trong Thông Báo, Các Bên đồng ý rằng Bên B sẽ mất Tiền Đảm Bảo và Thỏa Thuận này sẽ chấm dứt.

In case at the time of signing the Leasing Deposit Contract according to the Notice but Party B does not sign the Leasing Deposit Contract for any reason or Party B has not provided or inadequately provided any necessary documents required by Party A for making and signing the

Leasing Deposit Contract within the duration as stated in the Notice, the Parties agree that Party B shall loss the Guarantee Fee and this Agreement shall be terminated.

- 6.2 Trường hợp đến thời điểm ký kết Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê theo Thông Báo mà Bên A không thực hiện việc ký kết với Bên B trong vòng 90 ngày kể từ ngày dự định ký kết Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê được nêu trong Thông Báo thì Bên B được quyền chọn một trong các cách thức sau:

In case at the time of signing the Leasing Deposit Contract according to the Notice but Party A does not sign the Leasing Deposit Contract within 90 days from the expected signing date of the Leasing Deposit Contract stipulated in the Notice, Party B has the right to choose one of the following options:

- a. Yêu cầu Bên A bồi thường một khoản tương đương với Tiền Đảm Bảo cho Bên B và Thỏa Thuận này sẽ chấm dứt; hoặc
To request Party A to pay a compensation evaluant to the Guarantee Fee to Party B and this Agreement shall be terminated; or
- b. Gia hạn thời hạn ký kết Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê; hoặc
To extend the duration of signing the Leasing Deposit Contract; or
- c. Ký kết Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê với căn hộ khác theo đề xuất của Bên A.
To sign the Leasing Deposit Contract with other apartment suggested by Party A.

- 6.3 Hợp Đồng Đặt Cọc Thuê không thể được ký kết do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 5 của Thỏa Thuận này thì Các Bên xác nhận và đồng ý rằng Thỏa Thuận này sẽ tự động chấm dứt và Các Bên sẽ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

In case the Leasing Deposit Contract cannot be signed because of the Events of Force Majeure as stipulated in Article 5 of this Agreement, the Parties confirm and agree that this Agreement shall be automatically terminated and the Parties shall return what they had received from each other.

- 6.4 Khi xảy ra các trường hợp chấm dứt nêu tại Điều 6.1, Điều 6.2 nêu trên, Bên bị vi phạm sẽ gửi thông báo (bằng email hoặc văn bản) cho Bên vi phạm để thông báo về việc chấm dứt Thỏa Thuận và Thỏa Thuận này sẽ được chấm dứt kể từ ngày nêu trong thông báo trên.

In case of the termination as mentioned in Article 6.1, Article 6.2 above, affected Party will send a notice (by email or letter) about terminating this Agreement to the violating Party and this Agreement shall be terminated from the date set in such notice.

- 6.5 Trường hợp Thỏa Thuận này bị chấm dứt vì bất kỳ lý do nào (bao gồm nhưng không giới hạn các trường hợp nêu trên), Bên A sẽ được bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào khác và Bên B đồng ý và xác nhận rằng Bên B sẽ không có bất kỳ quyền và lợi ích nào đối với Căn Hộ và không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào đối với Bên A liên quan đến Thỏa Thuận này. Bên B chỉ nhận các khoản tiền hoàn lại hoặc bồi thường (nếu có) theo quy định tại Thỏa Thuận này khi Bên A đã bán, cho thuê được Căn Hộ cho người mua, thuê khác.

In case this Agreement is terminated because of any reasons (including but not limited to all cases above), Party A has rights to sell, transfer, lease or lease-purchase the Apartment to any third party and Party B agrees and confirms that Party B has no rights or benefits to that Apartment and has no complains or claims against Party A related to this Agreement. Party B shall only receive refunds or compensations (if any) when the Apartment has been sold or leased to other purchaser, lessee.

Điều 7: THÔNG BÁO

Article 7: NOTICE

7.1 Trường hợp Bên B có 2 người hoặc 2 chủ thể trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên B trong Thỏa Thuận này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người/từng chủ thể của Bên B. Để thuận tiện, những người/chủ thể thuộc Bên B đồng ý ủy quyền cho người/chủ thể được nêu tên đầu tiên của Bên B được thay mặt cho Bên B nhận các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên A liên quan đến Thỏa thuận này.

In case the Party B has more than 2 or more person or entities, all references to Party B in this Agreement mean to refer to each person/entity of Party B. For convenience, people/entities of Party B agree to authorize the first person/entity who is mentioned by name of Party B to represent Party B to receive the notices, requests, complains or transaction letters related to this Agreement from Party A.

7.2 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một bên gửi cho bên còn lại theo Thỏa Thuận này phải được lập thành văn bản và gửi cho bên còn lại theo thông tin liên hệ đã nêu ở phần đầu Thỏa Thuận này.

All notices, requests, complains or transaction letters that one Party sends to the other Party should be made in writing and sent to the other Party according to the contact information mentioned at the beginning of this Agreement.

7.3 Mỗi bên phải có trách nhiệm thông báo ngay cho bên còn lại khi có thay đổi thông tin địa chỉ liên hệ (nếu có).

Each Party must take the responsibility for notifying immediately the other Party of any change in contact information (if any).

Điều 8: CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

Article 8: OTHER REGULATIONS

8.1 Thỏa Thuận này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam. Nếu có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hay liên quan đến Thỏa Thuận này, Các Bên sẽ cùng thương lượng giải quyết trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau. Nếu Các Bên không tự giải quyết thành công trong vòng 30 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, một Bên có quyền đưa tranh chấp đó ra Tòa án có thẩm quyền tại Tp. HCM để giải quyết.

This Agreement is governed and explained under Vietnam laws. If there is any dispute arisen from or concerned with this Agreement, the Parties shall discuss and negotiate to settle such dispute on the basic of mutual respect for their legal rights and interests. Within 30 days as from the dispute occurrence date, if the parties cannot resolve, one party has right to sue at competent court in HCM City for resolving.

8.2 Bên B không được chuyển nhượng, chuyển giao bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của Thỏa thuận này cho bất kỳ bên thứ ba nào khác trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A. Bên B không có quyền thay đổi Căn Hộ sau khi ký Thỏa Thuận này.

Party B is not allowed to transfer any rights, obligations of this Agreement to any third party unless having a written consent by Party A. Party B has no right to change the Apartment after signing this Agreement.

8.3 Thỏa thuận này được lập thành 03 (ba) bản, Bên A giữ 02 (hai) bản, Bên B giữ 01 (một) bản có giá trị pháp lý như nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký.

The Agreement is made into 03 (three) originals, Party A keeps 02 (two) originals, Party B keeps 01 (one) original with the same value and takes effect from the signing date.

BÊN A

PARTY A

BÊN B

PARTY B

**PHỤ LỤC 1
APPENDIX 1**

**MÔ TẢ CĂN HỘ ĐẢM BẢO THUÊ
DESCRIPTION OF GUARANTEED LEASING APARTMENT**

1. Tên Dự án:
Project:
2. Địa chỉ Dự án:
Project location:
3. Loại Căn Hộ:
Type of Apartment:
4. Mã Căn Hộ:
Apartment Code:
5. Vị trí Căn Hộ: Số..... Lô.....
Apartment Location: No. Block.....
6. Diện tích Căn Hộ tạm tính:
Notional area of the Apartment:
7. Giá trị Căn Hộ: VND
(Bằng chữ:).
Apartment value: VND
(*In words:*).
Giá trị căn hộ đã bao gồm:
The leasing price includes:
 - a. Phí bảo trì là: VNĐ;
Maintenance fee: VND;
 - b. Thuế GTGT (không tính trên giá trị quyền sử dụng đất nộp cho nhà nước theo quy định pháp luật) là: VNĐ;
VAT (not calculate the value of land use right paid to government as law provisions): VND;
8. Tiêu chuẩn bàn giao:
Handover standards:

[*]

PHỤ LỤC 2
APPENDIX 2
TIỀN ĐẢM BẢO VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN
GUARANTEE FEE AND PAYMENT SCHEDULE

1. Tiền Đảm Bảo:VND (Bằng chữ:)
Guarantee Fee: VND..... (In words:)
2. Tiền thuê căn hộ là: [*] VNĐ/m²/tháng.
Rental of apartment: [] VND per m2 per month.*
Bằng chữ/In word [*]

Tiền thuê căn hộ sẽ được điều chỉnh khi được cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở địa phương chấp thuận bằng văn bản khi có sự đề xuất của Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý. Bên A có trách nhiệm thông báo giá thuê mới cho Bên B trước khi áp dụng ít nhất là 05 ngày.

Rental of apartment will be adjusted when approved by competent authorities managing the local housing in writing when being proposed by the Investor or management unit. Party A is responsible for notify the new rental price to Party B before applying at least 05 days.

3. Thanh toán Tiền Đảm Bảo | *The payment of Guarantee Fee:*
 - a. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.
Payment method: By cash or bank transfer.
Thông tin chuyển khoản:
Bank transfer information:
Số Tài khoản.....tại ngân hàng
Bank account no.: At Bank
Chủ Tài khoản: Công ty
Account holder: Company.....
Nội dung chuyển khoản: [Tên Bên B] thanh toán Tiền Đảm Bảo Căn Hộ ký hiệu
thuộc dự án.....]
*Content of the transfer: [Party B's name] pay the Guarantee Fee for the Apartment code.....
under project]*
 - b. Tiến độ thanh toán Tiền Đảm Bảo | *Payment schedule of Guarantee Fee:*
[*]