**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**Dự thảo**

**HỢP ĐỒNG CUNG CẤP DỊCH VỤ MÔI GIỚI CHO THUÊ KHÔNG ĐỘC QUYỀN**

**GIỮA**

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

**và**

**...............................**

**Dự án: Tòa nhà Văn phòng HUD TOWER, Số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.**

**Hợp đồng số: ...............HĐMG/2024/HUD-HTW/....**

**Ngày: [**….....................….**]**

**MỤC LỤC**

[ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ 3](#_Toc132353787)

[ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG VÀ NỘI DUNG DỊCH VỤ 4](#_Toc132353788)

[ĐIỀU 3. YÊU CẦU VÀ KẾT QUẢ DỊCH VỤ 5](#_Toc132353789)

[ĐIỀU 4. THỜI HẠN HỢP ĐỒNG 6](#_Toc132353790)

[ĐIỀU 5: MỨC PHÍ DỊCH VỤ VÀ THANH TOÁN 6](#_Toc132353791)

[ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN 8](#_Toc132353792)

[ĐIỀU 7: VI PHẠM VÀ XỬ LÝ VI PHẠM 9](#_Toc132353793)

[ĐIỀU 8. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG 9](#_Toc132353794)

[ĐIỀU 9. THÔNG BÁO VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP 10](#_Toc132353795)

[ĐIỀU 10. BẢO MẬT 10](#_Toc132353796)

[ĐIỀU 11. TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG 11](#_Toc132353796)

[ĐIỀU 12. ĐIỀU KHOẢN CHUNG 11](#_Toc132353796)

[PHỤ ĐÍNH 01: BẢNG DIỆN TÍCH VÀ ĐƠN GIÁ SẢN PHẨM](#_Toc132353797)

[PHỤ ĐÍNH 02: QUY TRÌNH TRIỂN KHAI CHO THUÊ](#_Toc132353798)

PHỤ ĐÍNH 03: HỒ SƠ BÁN HÀNG

[PHỤ ĐÍNH 04: MẪU BIÊN BẢN ĐẶT CỌC GIỮ CHỖ](#_Toc132353801)

PHỤ ĐÍNH 05: MẪU VĂN BẢN XÁC NHẬN KHÁCH HÀNG........................................................

**HỢP ĐỒNG CUNG CẤP DỊCH VỤ MÔI GIỚI CHO THUÊ KHÔNG ĐỘC QUYỀN**

Số: ...............HĐMG/2024/HUD-HTW/....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Căn cứ vào các văn bản pháp luật khác có liên quan;

- Căn cứ Biên bản thương thảo Hợp đồng ngày..../..../2024 giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị với Công ty ..... (nếu có)

- Căn cứ Đề xuất lựa chọn số ............./HTW-ĐXXC ngày ...../…/2024 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt kết quả lựa chọn đơn vị môi giới cho thuê không độc quyền diện tích thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê Tháp A, Tòa nhà Văn phòng HUD TOWER đã được Tổng giám đốc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị phê duyệt,;

Hôm nay, ngày ...........tháng.......năm 202…, chúng tôi gồm:

**BÊN A: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

* Địa chỉ: Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
* Mã số doanh nghiệp: 0100106144
* Tài khoản: 211 000 1860 - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội
* Điện thoại: 0243.7738600 Fax:…………………….
* Đại diện: Ông……………………Chức vụ: ……………………
* (*Theo Giấy ủy quyền số …./UQ-HUD ngày ….. /20…. của Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc ……. …………….).*

**BÊN B: ………………………………………………………………..………………..…**

* Địa chỉ: ……………….....................................................…………………………..
* Mã số doanh nghiệp: ……………......................................................................……
* Tài khoản số: ………… tại ………...................................................………………
* Điện thoại: …………………. Email : ..........................................
* Đại diện: ……………………… Chức vụ: …………………………

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng với các nội dung sau:

# ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1. **Định nghĩa:**
2. **“Sản phẩm”:** Là các diện tích thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê tại Tháp A dự án Tòa nhà Văn phòng HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm Chủ đầu tư được nêu cụ thể tại Điều 2 của Hợp đồng này.
3. “**Dự án**”: Là dự án Tòa nhà văn phòng HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm chủ đầu tư;
4. **“Môi giới cho thuê không độc quyền”**: là hình thức môi giới bất động sản, chào thuê nhằm tìm kiếm đối tác/khách hàng đáp ứng các điều kiện của Bên A để Bên A cho thuê mà bên môi giới không yêu cầu phí duy trì Hợp đồng; không có cam kết về diện tích thuê, tỉ lệ lấp đầy diện tích thuê; … Mỗi bên không được quyền sử dụng thương hiệu của Bên còn lại trong các tài liệu, bảng hiệu quảng cáo,…. Bên A được quyền hợp tác với nhiều đơn vị môi giới.
5. “**Khách hàng**”**:** Là các cá nhân, tổ chức thông qua dịch vụ của Bên B theo Hợp đồng này dẫn đến việc cá nhân/tổ chức đó ký kết Hợp đồng thuê Sản phẩm với Bên A, trong phạm vi số Sản phẩm mà Bên A giao cho Bên B môi giới cho thuê.
6. “**Hợp đồng**”hoặc “Hợp đồng môi giới” hoặc “**Hợp đồng này**”**:** Là Hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới cho thuê không độc quyền ký kết giữa Bên A và Bên B.
7. **“Hợp đồng cho thuê Sản phẩm” hoặc “Hợp đồng cho thuê”:** Là Hợp đồng cho thuê mặt bằng theo Phụ đính 03 kèm theo Hợp đồng này.
8. **“Giao dịch thành công**”**:** được xác định khi Hợp đồng cho thuê Sản phẩm đã được Bên A và Khách hàng ký kết (theo mẫu tại Phụ đính 03 kèm theo Hợp đồng này) và (i) Khách hàng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán đợt 1 (đợt đầu tiên) theo nội dung Hợp đồng cho thuê Sản phẩm; (ii) Hai Bên và Khách hàng đã ký Biên bản xác nhận giới thiệu Khách hàng.
9. **“Bảng tính giá trị thanh toán”:** Là Bản xác nhận giá trị thanh toán theo lần được Hai bên ký xác nhận.
10. **“Bên”:** Là Bên A hoặc Bên B.
11. **“Hai Bên”:** Là Bên A và Bên B.
12. **“Bên thứ ba”:** Là không phải Bên A hoặc Bên B.
13. **“Ngày làm việc”**: Là các ngày trong tuần không bao gồm thứ Bảy, Chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật hiện hành.

1.2. **Giải thích:**

Trong Hợp đồng này, trừ khi có quy định khác:

1. Tiêu đề của Điều này chỉ mang ý nghĩa thuận tiện trong tra cứu và không có hiệu lực trong việc hạn chế hay mở rộng ý nghĩa của nội dung các điều khoản mà nó quy định.
2. Khi một từ hoặc cụm từ đã được định nghĩa, thì các từ và cụm từ này vẫn có ý nghĩa tương tự khi được đặt trong phần khác của Hợp đồng.

# ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG VÀ NỘI DUNG DỊCH VỤ

2.1. Đối tượng: Sản phẩm gồm các diện tích thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê tại Tháp A dự án Tòa nhà Văn phòng HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm Chủ đầu tư, chi tiết tại Phụ đính 01 kèm theo Hợp đồng này.

2.2. Bằng năng lực, trách nhiệm và chi phí của mình, Bên B thực hiện môi giới bất động sản thông qua hình thức cung cấp dịch vụ môi giới cho thuê không độc quyền nhằm cho thuê Sản phẩm với các nội dung sau:

1. Công khai thông tin Sản phẩm theo quy định của pháp luật.
2. Chủ động tổ chức tiếp thị, tìm kiếm các Khách hàng tiềm năng đáp ứng các điều kiện và yêu cầu của Bên A để tham gia đàm phán, ký Hợp đồng cho thuê Sản phẩm.
3. Chủ động tiếp xúc, giới thiệu và cung cấp cho các Khách hàng thông tin về Dự án và các Sản phẩm cho thuê;
4. Hỗ trợ Bên A chuẩn bị thông tin chào thuê gửi cho các Khách hàng tiềm năng và theo dõi mức độ quan tâm, phản hồi của Khách hàng về Sản phẩm.
5. Sắp xếp và giới thiệu cho các Khách hàng tiềm năng tham quan tòa nhà, khảo sát mặt bằng diện tích chào thuê sau khi xác nhận thông tin với Bên A (không bao gồm Khách hàng do Bên A hay các đơn vị môi giới khác giới thiệu).
6. Tư vấn và giải đáp các yêu cầu của các khách hàng liên quan đến các sản phẩm của Bên A, xúc tiến việc ký kết hợp đồng thuê hoặc các văn bản giao dịch khác đối với các sản phẩm giữa khách hàng và Bên A; Tổng hợp tất cả các ý kiến phản hồi từ Khách hàng và gửi lại cho Bên A.
7. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký Hợp đồng cho thuê Sản phẩm theo đúng chính sách thuê và quy định của Bên A. Bất cứ thay đổi nào từ phía Khách hàng yêu cầu sẽ được chuyển cho Bên A để phê duyệt và sửa đổi nếu thấy cần thiết.
8. Tư vấn, đề xuất giải pháp cho Bên A giải quyết các xung đột/ý kiến phản hồi của Khách hàng để đảm bảo lợi ích của các bên.
9. Thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục môi giới cho thuê Sản phẩm;
10. Bên B có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc khách hàng ký kết hợp đồng thuê và nộp tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê, tiền thanh toán Đợt 1 cho Bên A;
11. Hỗ trợ Bên A giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các giao dịch và hợp đồng;

# ĐIỀU 3. YÊU CẦU VÀ KẾT QUẢ DỊCH VỤ

* 1. Bên B triển khai nội dung các công việc nêu tại Điều 2 đảm bảo thực hiện đầy đủ theo Quy trình triển khai kinh doanh tại Phụ đính 02 kèm theo Hợp đồng này.
  2. Đặt cọc của Khách hàng[[1]](#footnote-1):

1. Trong thời hạn Hợp đồng, Bên B có trách nhiệm hướng dẫn Khách hàng thực hiện Đăng ký và ký Biên bản đặt cọc giữ chỗ *(Phụ đính 04 kèm theo Hợp đồng này)*. Trong vòng … (….) giờ kể từ thời điểm Khách hàng đăng ký đặt cọc giữ chỗ, Khách hàng phải nộp đủ số tiền đặt cọc giữ chỗ vào tài khoản quy định tại Khoản 3.3 Điều này.
2. Trường hợp Khách hàng không thực hiện đúng theo nội dung của Biên bản đặt cọc giữ chỗ thì mặc nhiên được coi là Khách hàng không còn nhu cầu giao dịch và Khách hàng sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc đã nộp và mặc nhiên sẽ thuộc sở hữu của Bên A.
   1. Tài khoản đặt cọc:

Chủ tài khoản: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH

Số tài khoản: 211 000 1860 - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

* 1. Ký kết Hợp đồng cho thuê Sản phẩm:

1. Bên A lập và hướng dẫn Khách hàng ký Hợp đồng cho thuê Sản phẩm (bản gốc) theo mẫu tại Phụ đính 03 kèm theo Hợp đồng này khi đủ điều kiện theo quy định.
2. Sau khi Hợp đồng cho thuê Sản phẩm được Bên A ký kết, Bên A thông báo cho Bên B để Bên B đôn đốc Khách hàng thanh toán tiền Đợt 1 của Hợp đồng cho thuê Sản phẩm cho Bên A.
3. Ngay khi Bên A nhận đủ tiền thanh toán Đợt 1 của Hợp đồng cho thuê Sản phẩm, Bên A bàn giao cho Khách hàng 01 (một) bản gốc Hợp đồng cho thuê Sản phẩm đã được Bên A ký, đóng dấu.
4. Trường hợp Khách hàng đã đăng ký đặt cọc và chuyển đầy đủ tiền đặt cọc cho Bên A nhưng không được ký Hợp đồng cho thuê Sản phẩm mà lỗi do Bên B gây ra thì mặc nhiên số tiền Khách hàng đã đặt cọc sẽ thuộc về Bên A; và Bên B có trách nhiệm hoàn trả khoản tiền đặt cọc này cho Khách hàng.
5. Trường hợp Khách hàng đã đăng ký đặt cọc và chuyển đầy đủ tiền đặt cọc cho Bên A nhưng không được ký Hợp đồng cho thuê Sản phẩm mà lỗi do Bên A gây ra thì Bên A phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho Khách hàng.

# ĐIỀU 4. THỜI HẠN HỢP ĐỒNG

* Thời hạn Hợp đồng: [12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực nhưng không quá 31/12/2026].
* Hợp đồng này tự động chấm dứt hiệu lực pháp lý và tự động thanh lý khi hết thời hạn và khi các Bên đã hoàn thành nghĩa vụ đã thỏa thuận trong Hợp đồng này.

# ĐIỀU 5: MỨC PHÍ DỊCH VỤ VÀ THANH TOÁN

Bên A thanh toán cho Bên B chi phí để thực hiện các nội dung nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo mức phí và thanh toán như sau:

* 1. Mức phí dịch vụ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Thời hạn hợp đồng cho thuê** | **Phí môi giới cho thuê không độc quyền (chưa bao gồm thuế VAT)** |
| 1 | 3 năm | 1,0 tháng tiền thuê gộp (\*) |
| 2 | Trên 3 năm đến 5 năm | 1,3 tháng tiền thuê gộp |
| 3 | Trên 5 năm | 1,6 tháng tiền thuê gộp |
| 4 | Thuê hết vòng đời dự án  trả tiền 1 lần | 1,5% tổng tiền thuê mặt bằng trước thuế VAT. |

*(\*) Tiền thuê gộp bao gồm tiền cho thuê mặt bằng và phí dịch vụ quản lý vận hành trước thuế VAT.*

* 1. Phương thức thanh toán:

1. ***Tiến độ thanh toán[[2]](#footnote-2)***

- Lần 1: Sau khi Khách hàng nộp đủ cho Bên A tiền đặt cọc bảo đảm thực hiện hợp đồng thuê, trong vòng [...] ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ thanh toán Lần 1 của Bên B, Bên A sẽ thanh toán [...%] (không quá 50%) phí dịch vụ quy định tại Khoản 5.1 Điều này cho Bên B;

- Lần 2: Sau khi Giao dịch thành công, trong vòng [...] ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ thanh toán Lần 2 của Bên B, Bên A sẽ thanh toán nốt phần còn lại của phí dịch vụ quy định tại Khoản 5.1 Điều này cho Bên B.

1. Hồ sơ thanh toán gồm:

- Công văn đề nghị thanh toán của Bên B (Lần 1, Lần 2);

- Văn bản giới thiệu Khách hàng đã được Bên A ký xác nhận (Lần 1, Lần 2);

- Xác nhận của Bên A về việc Khách hàng đã chuyển tiền đặt cọc bảo đảm thực hiện hợp đồng thuê (Lần 1);

- Xác nhận của Bên A về việc Khách hàng đã chuyển tiền thanh toán đợt 1 (Lần 2);

- Bảng tính giá trị đề nghị thanh toán (Lần 1, Lần 2);

- Hoá đơn giá trị gia tăng tương ứng với Giá trị đề nghị thanh toán (Lần 1, Lần 2)*.*

**c.** Đồng tiền và Hình thức thanh toán:

- Phí dịch vụ sẽ được thanh toán bằng tiền Việt Nam Đồng (VNĐ).

**- Tất cả các khoản phí dịch vụ sẽ được chuyển khoản vào tài khoản của Bên B như sau:**

Tên tài khoản: …………………………………..

Tại: ……………………………………………...

# ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

* 1. **Quyền và nghĩa vụ của Bên A:**

1. Cung cấp cho Bên B hồ sơ cho thuê Sản phẩm nêu tại Phụ đính của Hợp đồng.
2. Cam kết chịu trách nhiệm về tính pháp lý của Sản phẩm, đủ điều kiện được giao dịch theo quy định của pháp luật.
3. Tạo điều kiện để Khách hàng có nhu cầu thuê Sản phẩm tiếp cận các thông tin liên quan đến Sản phẩm.
4. Ký kết Hợp đồng cho thuê Sản phẩm với Khách hàng và chịu trách nhiệm về nội dung Hợp đồng cho thuê Sản phẩm.
5. Thanh toán Phí dịch vụ cho Bên B theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này.
6. Bên A hỗ trợ Bên B trong việc giới thiệu Khách hàng thăm quan Sản phẩm.
7. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Bên A có quyền điều chỉnh phương án cho thuê, điều chỉnh giá cho thuê Sản phẩm. Trong thời gian đó, Bên A có quyền yêu cầu Bên B tạm dừng thực hiện Hợp đồng này và số ngày thực hiện Hợp đồng được tự động gia hạn thêm tương đương với số ngày tạm dừng Hợp đồng nhưng thời hạn hợp đồng không quá 31/12/2026.
8. Bên A được quyền chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Bên B thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ theo quy định của Hợp đồng này và/hoặc không đúng quy định của pháp luật.
9. Bên A không chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, tranh chấp giữa Bên B và Bên thứ ba.
10. Bồi thường thiệt hại trong trường hợp Bên A vi phạm và gây thiệt hại cho Bên B theo các Điều khoản trong Hợp đồng này.
11. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.
    1. **Quyền và nghĩa vụ của Bên B**
12. Yêu cầu Bên A bàn giao Hồ sơ cho thuê Sản phẩm nêu tại Phụ đính 03 của Hợp đồng ngay khi Hợp đồng này được ký kết để Bên B làm cơ sơ tư vấn, tiếp thị và quảng cáo Sản phẩm. Việc giao nhận sẽ được lập thành văn bản và Bên B cam kết chỉ sử dụng những hồ sơ này phục vụ hoạt động tiếp thị, môi giới theo quy định của Hợp đồng này, không được sử dụng vào mục đích nào khác.
13. Chịu trách nhiệm trước Bên A và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về tính pháp lý của Bên B trong việc ký kết Hợp đồng này và thực hiện các công việc được Bên A giao nêu tại Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng.
14. Được nhận Phí dịch vụ theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này và có trách nhiệm xuất hóa đơn tài chính cho Bên A trên cơ sở phí dịch vụ nhận được từ Bên A theo Hợp đồng này.
15. Báo cáo tình hình thực hiện các công việc được Bên A giao theo Hợp đồng này theo yêu cầu của Bên A
16. Chủ động tiếp thị và đăng công khai thông tin (nếu cần) về Sản phẩm phù hợp với quy định của pháp luật; Xây dựng và chịu trách nhiệm về nội dung tiếp thị, đăng thông tin trên cơ sở những thông tin do Bên A cung cấp và phải được sự đồng ý của Bên A.
17. Thực hiện môi giới cho thuê Sản phẩm theo đúng thoả thuận của Hợp đồng này và đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.
18. Cung cấp đầy đủ, kịp thời và chính xác các thông tin liên quan đến Sản phẩm cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu. Phải niêm yết công khai tại địa điểm bán hàng của Bên B (nếu có) các hồ sơ pháp lý liên quan đến Sản phẩm, bảng giá Sản phẩm và mẫu Hợp đồng cho thuê Sản phẩm.
19. Có quyền từ chối các yêu cầu của Bên A không đúng với thoả thuận trong Hợp đồng này và quy định của pháp luật.
20. Chỉ được tổ chức môi giới Khách hàng thuê Sản phẩm theo đúng giá do Bên A quy định tại Phụ đính 01 của Hợp đồng này, không được thu thêm bất kỳ khoản tiền nào khác của Khách hàng.
21. Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật đối với chương trình quảng cáo, tiếp thị, giới thiệu Sản phẩm, danh sách các Khách hàng tham gia đăng ký giao dịch, lựa chọn Khách hàng đủ điều kiện ký kết Hợp đồng cho thuê Sản phẩm với Bên A và trong mọi hoạt động giao dịch với Khách hàng.
22. Bên B chịu trách nhiệm về sự tư vấn của mình với Khách hàng. Bên A không chịu trách nhiệm đối với những hứa hẹn hay những cam kết mà Bên B đưa ra với Khách hàng, trừ những thông tin được Bên A cung cấp chính thức bằng văn bản.
23. Không được bổ sung hoặc làm sai lệch nội dung Hợp đồng cho thuê Sản phẩm của Bên A kèm theo Hợp đồng này.
24. Đôn đốc Khách hàng nộp đủ tiền đặt cọc, thanh toán số tiền Đợt 1 của Hợp đồng cho thuê Sản phẩm, hướng dẫn Khách hàng nộp tiền vào tài khoản của Bên A.
25. Phối hợp, cung cấp hồ sơ, tài liệu, báo cáo liên quan đến việc thực hiện dịch vụ môi giới cho thuê không độc quyền khi có yêu cầu của Bên A.
26. Bảo mật các thông tin của Khách hàng.
27. Bị phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra.
28. Chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ nộp thuế phát sinh với Nhà nước liên quan đến việc môi giới thành công.
29. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, nếu Nhà nước có các quy định, luật định mới liên quan đến công tác kinh doanh bất động sản, Bên B có nghĩa vụ phải thực hiện theo thay đổi đó mà không có phát sinh thêm chi phí cho các nội dung này với Bên A.
30. Bảo quản các hồ sơ, tài liệu được giao để thực hiện việc môi giới và phải hoàn trả cho Bên A sau khi hoàn thành việc môi giới.
31. Không được tiết lộ, không được cung cấp bất kỳ thông tin sai lệch về Dự án cũng như những thông tin có khả năng gây ảnh hưởng xấu đến uy tín và lợi ích của Bên A.
32. Chịu trách nhiệm về tư cách pháp lý của các bên được môi giới;
33. Được quyền sử dụng bộ tài liệu nhận diện Sản phẩm và bộ tài liệu quảng cáo của Bên A về Sản phẩm và Dự án.
34. Đảm bảo đáp ứng và duy trì đầy đủ các điều kiện kinh doanh dịch vụ bất động sản và các điều kiện liên quan khác cho việc thực hiện kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam.
35. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

# ĐIỀU 7: VI PHẠM VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

* 1. Trong trường hợp một Bên vi phạm hoặc không thực hiện đúng những thỏa thuận đã cam kết trong Hợp đồng. Bên bị vi phạm gửi thông báo bằng văn bản đến Bên kia về vi phạm nói trên. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo, Bên vi phạm có trách nhiệm khắc phục các vi phạm này. Sau 15 (mười lăm) ngày làm việc nếu vi phạm chưa được giải quyết, Bên bị vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với điều kiện phải gửi Thông báo chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản cho Bên vi phạm ngay. Sau 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày gửi Thông báo chấm dứt, Hợp đồng sẽ bị chấm dứt.
  2. Bên bị vi phạm có quyền yêu cầu Bên vi phạm bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh. Mức độ bồi thường thiệt hại sẽ được tính căn cứ theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan hoặc mức độ thiệt hại thực tế của Bên bị vi phạm để quyết định.

# ĐIỀU 8. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

* 1. Hợp đồng chấm dứt khi xảy ra một trong những trường hợp sau:

1. Sau khi kết thúc thời hạn hợp đồng hoặc hai Bên thỏa thuận đồng ý chấm dứt Hợp đồng này bằng văn bản.
2. Sau khi Hai Bên đã hoàn thành các nghĩa vụ và trách nhiệm trong Hợp đồng này.
3. Một bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng này.

c1. Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này ngay lập tức khi Bên B có một trong các vi phạm sau đây:

- Chuyển nhượng Hợp đồng này cho một đơn vị khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;

- Không khắc phục các vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng này trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên A;

- Vi phạm điều khoản bảo mật của Hợp đồng này;

c2. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này ngay lập tức khi Bên A có một trong các vi phạm sau đây:

- Không thanh toán đầy đủ các khoản phí đến hạn cho Bên B theo Hợp đồng này trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán mà không được Bên B gia hạn thanh toán;

- Không cung cấp hồ sơ Tòa Nhà và các thông tin, tài liệu cần thiết theo quy định của pháp luật để Bên B thực hiện công việc môi giới cho thuê cho tòa nhà chậm quá 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này hoặc kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên B.

1. Khi Bên A thay đổi kế hoạch sản xuất kinh doanh và không có nhu cầu thuê Bên B thực hiện dịch vụ hoặc trường hợp Bên B hợp nhất, sáp nhập, chia tách, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, cho thuê doanh nghiệp, dừng hoạt động, bị thu hồi đăng ký doanh nghiệp mà Bên A không đồng ý cho tổ chức hoặc cá nhân kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên B để tiếp tục thực hiện Hợp đồng này. Bên A thanh toán toàn bộ phí dịch vụ đối với các giao dịch thành công cho Bên B.
2. Bên A thay đổi chính sách cho thuê hoặc hình thức hợp tác với các đơn vị môi giới. Trong trường hợp này, Bên A sẽ thông báo trước cho Bên B 10 (mười) ngày và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính, công nợ (nếu có) đối với Bên B.
3. Trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.
   1. Sau khi Hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp tại khoản 8.1 của điều này, Hợp đồng hết hiệu lực và được tự động thanh lý. Ngay sau khi chấm dứt, thanh lý Hợp đồng, Bên B sẽ tiến hành bàn giao các công việc đang thực hiện dở dang, các tài liệu và giấy tờ khác có liên quan tới việc thực hiện Hợp đồng cho Bên A, cũng như chuyển cho Bên A tất cả các thông tin và tài liệu liên quan đến Khách hàng, đến thực hiện công việc dịch vụ trong Hợp đồng này.

# ĐIỀU 9. THÔNG BÁO VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

* 1. Tất cả các thông báo trong quá trình thực hiện Hợp đồng này đều phải được làm bằng văn bản và gửi đến địa chỉ đã viết ở trên hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo Thông báo bằng văn bản của Hai Bên (*trước khi gửi bản gốc, Văn bản phải được Scan/chụp ảnh gửi trước cho bên nhận qua email mà Hai Bên đã cung cấp*).
  2. Ngày nhận Thông báo theo quy định tại Hợp đồng này được coi là sau 03 (ba) ngày kể từ ngày đóng dấu của đơn vị chuyển phát trong trường hợp Thông báo được gửi theo đường chuyển phát nhanh.
  3. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu xảy ra tranh chấp, các Bên sẽ cùng nhau giải quyết trên tinh thần thiện chí và hợp tác giữa Hai Bên. Mỗi Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền nơi có trụ sở chính của Bên A để giải quyết tranh chấp. Phán quyết của Toà án là quyết định cuối cùng buộc các Bên phải thực hiện.

**Điều 10: Bảo mật**

Hai bên đồng ý rằng nội dung của Hợp đồng này cũng như bất cứ thông tin cung cấp bởi một Bên cho Bên còn lại trong suốt quá trình Hợp đồng có hiệu lực sẽ tuyệt đối bảo mật giữa các bên và sẽ không được phép tiết lộ cho bất cứ Bên thứ ba nào mà chưa có sự chấp thuận bằng văn bản của bên còn lại. Tuy nhiên, thông tin sẽ được cung cấp trong trường hợp sau đây:

- Cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đảm bảo tuân thủ theo quy định pháp luật, mức độ yêu cầu tiết lộ nội dung trong bản Hợp đồng này; hoặc

- Cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo mức độ được yêu cầu bởi luật pháp hiện hành. Cung cấp thông tin trong trường hợp này sẽ được coi là không vi phạm điều khoản bảo mật

**Điều 11: Trường hợp bất khả kháng**

Một trong hai Bên sẽ được miễn trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp bất khả kháng bao gồm, nhưng không giới hạn bởi:

- Do chiến tranh, thiên tai, khủng bố, bạo loạn, hoả hoạn, động đất, núi lửa phun, hoặc các thiên tai khác;

- Do thay đổi chính sách Pháp luật của Nhà nước;

- Các trường hợp khác theo quy định của Pháp luật.

- Mất khả năng thanh toán tiền sẽ không được xem là trường hợp Bất khả kháng (trừ phi việc mất khả năng ấy là do can thiệp hoặc quy định của cơ quan có thẩm quyền).

# ĐIỀU 12. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

12.1 Hợp đồng này có thể được điều chỉnh hoặc sửa đổi, bổ sung bằng văn bản thoả thuận hoặc phụ lục Hợp đồng và chỉ có hiệu lực khi được đại diện có thẩm quyền của Hai Bên ký.

12.2 Các Phụ đính kèm theo gồm 05 Phụ đính:

*Phụ đính 01: Bảng diện tích và đơn giá Sản phẩm;*

*Phụ đính 02: Quy trình triển khai cho thuê;*

*Phụ đính 03: Hồ sơ bán hàng (bao gồm mẫu Hợp đồng thuê mặt bằng);*

*Phụ đính 04: Mẫu Biên bản đặt cọc giữ chỗ.*

*Phụ đính 05: Mẫu* *Văn bản xác nhận Khách hàng*

* 1. Trong trường hợp có bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Tòa án thẩm quyền tuyên bố vô hiệu thì:

Các điều khoản khác của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng bởi việc tuyên bố vô hiệu đó và vẫn giữ nguyên hiệu lực và ràng buộc các Bên;

Các Bên sẽ thỏa thuận và thay thế điều khoản mới có hiệu lực theo pháp luật Việt Nam và phù hợp để các lợi ích và quyền lợi của các Bên theo Hợp đồng này được bảo đảm.

* 1. Chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc trước khi Hợp đồng hết hạn, hai Bên thỏa thuận gia hạn. Trường hợp không thống nhất hoặc một bên không có ý kiến, Hợp đồng sẽ không được gia hạn.
  2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành .... (......) bản có giá trị như nhau, Bên A giữ .... (.....) bản và Bên B giữ ..... (....) bản để thực hiện.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN B** | **ĐẠI DIỆN BÊN A** |

**Phụ đính 01: Bảng diện tích và đơn giá Sản phẩm**

*(Giá cho thuê ký kết với khách hàng)*

| **Tầng** | **Chức năng** | **DT cho thuê Tháp A (m2)** | **Đơn giá cho thuê**  **(chưa bao gồm thuế VAT)** | | **Ghi chú** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Trả tiền theo kỳ**  **(đ/m2/tháng)** | **Trả tiền 1 lần**  **(đ/m2)** |
| **24** | **Văn phòng** | **1.052,3** | **335.000** | **x** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 169,6 | 319.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 179,8 | 329.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 138,5 | 369.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 4A* | 99,4 | 369.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 5A* | 181,5 | 335.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 6A* | 146,0 | 329.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 7A* | 137,5 | 319.000 |  |  |
| **23** | **Văn phòng** | **1.058,3** | **335.000** | **x** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 169,6 | 319.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 179,8 | 329.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 144,5 | 369.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 4A* | 99,4 | 369.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 5A* | 181,5 | 335.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 6A* | 146,0 | 329.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 7A* | 137,5 | 319.000 |  |  |
| **22** | **Văn phòng** | **1.063,5** | **335.000** | **x** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 169,6 | 319.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 179,8 | 329.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 149,7 | 369.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 4A* | 99,4 | 369.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 5A* | 181,5 | 335.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 6A* | 146,0 | 329.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 7A* | 137,5 | 319.000 |  |  |
| **21** | **Văn phòng** | **1.067,9** | **335.000** | **x** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 169,6 | 319.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 179,8 | 329.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 154,1 | 369.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 4A* | 99,4 | 369.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 5A* | 181,5 | 335.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 6A* | 146,0 | 329.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 7A* | 137,5 | 319.000 |  |  |
| **20** | **Văn phòng** | **825,0** | **332.000** | **43.137.000** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 505,8 | 341.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 157,0 | 366.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 162,2 | 290.000 |  |  |
| **19** | **Văn phòng** | **945,4** | **332.000** | **43.137.000** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 181,6 | 330.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 577,1 | 341.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 186,7 | 322.000 |  |  |
| **18** | **Văn phòng** | **1.090,4** | **324.000** | **42.577.000** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 203,5 | 314.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 695,7 | 343.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 191,2 | 314.000 |  |  |
| **17** | **Văn phòng** | **1.092,7** | **324.000** | **42.577.000** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 203,5 | 314.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 698,0 | 343.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 191,2 | 314.000 |  |  |
| **16** | **Văn phòng** | **1.094,7** | **324.000** | **42.577.000** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 203,5 | 314.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 700,0 | 343.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 191,2 | 314.000 |  |  |
| **15** | **Văn phòng** | **1.096,2** | **324.000** | **42.577.000** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 203,5 | 314.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 701,5 | 343.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 191,2 | 314.000 |  |  |
| **10** | **Văn phòng** | **1.096,7** | **316.000** | **42.577.000** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 203,5 | 306.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 702,0 | 334.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 191,2 | 306.000 |  |  |
| **9** | **Văn phòng** | **1.095,2** | **316.000** | **42.577.000** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 203,5 | 306.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 700,5 | 334.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 191,2 | 306.000 |  |  |
| **8** | **Văn phòng** | **1.092,8** | **316.000** | **42.577.000** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 203,5 | 306.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 698,1 | 334.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 3A* | 191,2 | 306.000 |  |  |
| **7** | **Văn phòng** | **763,1** | **316.000** | **42.577.000** |  |
|  | *- Văn phòng 1A* | 202,1 | 310.000 |  |  |
|  | *- Văn phòng 2A* | 561,0 | 324.000 |  |  |
| **M** | **Dịch vụ, thương mại** | **317,3** |  | **x** |  |
|  | *Khu thương mại* | 317,3 | 423.000 |  |  |
| **1** | **Dịch vụ, thương mại** | **477,9** |  | **x** |  |
|  | *Khu thương mại 1A* | 167,4 | 705.000 |  |  |
|  | *Khu thương mại 2A* | 310,5 | 705.000 |  |  |

**Phụ đính 02: Quy trình triển khai cho thuê**

Chủ đầu tư *(cung cấp thông tin)*

Các đơn vị môi giới *(tiếp nhận thông tin)*

Thông báo sản phẩm đã đặt/bỏ cọc

Tìm kiếm Khách hàng tiềm năng

Chủ đầu tư thanh toán phí môi giới

Giới thiệu mặt bằng và cung cấp thông tin cho Khách hàng

Gửi thư chào thuê;

Khách hàng xác nhận nhu cầu thuê

Đàm phán hợp đồng;

Đặt cọc giữ chỗ

Ký Hợp đồng thuê với KH và ký văn bản giới thiệu khách hàng 3 Bên.

Ngắn hạn

Đặt cọc bảo đảm thực hiện hợp đồng thuê (đã bao gồm tiền đặt cọc giữ chỗ)

Khách hàng thanh toán tiền thuê Đợt/Kỳ đầu tiên

Dài hạn

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**Phụ đính 04**

**XÁC NHẬN GIỚI THIỆU KHÁCH HÀNG**

*Hôm nay, ngày … tháng … năm 20 , tại Tòa nhà Văn phòng HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.*

Chúng tôi gồm:

**1. Thông tin Bên Cho Thuê: Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH (HUD)**

|  |  |
| --- | --- |
| Địa chỉ: | Tầng 28-32 Tòa Nhà HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam |
| Mã số DN: | 0100106144 |
| Điện thoại: | 0243.7738600 Fax: 0243.7738640 |
| Đại diện là: | ……………….. Chức vụ: ………… |

**2. Thông tin Khách hàng (Bên Thuê):** ………………….. ……………...

|  |  |
| --- | --- |
| Địa chỉ: | ………………….. ……………... |
| Mã số DN: | ………………….. ……………... |
| Điện thoại: | …………………...Fax: ………………….. |
| Đại diện là: | ……………….. Chức vụ: ………… |

**3. Thông tin Đơn vị môi giới ( Bên Môi Giới):** ………………….. ………

|  |  |
| --- | --- |
| Địa chỉ: | ………………….. ……………... |
| Mã số DN: | ………………….. ……………... |
| Điện thoại: | …………………...Fax: ………………….. |
| Đại diện là: | ……………….. Chức vụ: ………… |

**Nội dung xác nhận**:

(Tên Đơn vị môi giới) …………….. giới thiệu khách hàng là …………(Bên Thuê)thuê mặt bằng văn phòng/thương mại dịch vụ tại Tòa nhà Văn phòng HUDTOWER do Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là Chủ đầu tư.

Chi tiết diện tích thuê như sau:

- Tháp [.................]; Tầng: [.................];

- Văn phòng: [.................]

- Diện tích: [.................] m2 [.................]

- Đơn giá: [.................]

- Thời hạn thuê: [.................]

Quá trình làm việc, Bên Môi Giới đã giới thiệu rõ và Bên Thuê đã hiểu rõ về diện tích thuê và mẫu hợp đồng thuê của Bên Cho Thuê.

Các Bên đã ký kết [Hợp đồng thuê mặt bằng…………]

Mọi thông tin trong quá trình làm việc và thỏa thuận giữa các Bên sẽ được giữ kín và chỉ lưu hành nội bộ.

Biên Bản này được lập thành bốn (04) bản có giá trị như nhau, Bên Cho Thuê giữ hai (02) bản, Bên Thuê giữ một (01) bản, Bên Môi Giới giữ một (01) bản.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Xác nhận bởi*  ***Bên Môi Giới***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | *Xác nhận bởi*  ***Bên Thuê***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | *Xác nhận bởi*  ***Bên Cho Thuê***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**Phụ đính 05**

**BIÊN BẢN ĐẶT CỌC GIỮ CHỖ**

*(Về việc đặt cọc giữ chỗ thuê mặt bằng […][[3]](#footnote-3) Tầng [...] Tháp […] Tòa nhà Văn phòng HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội)*

Hôm nay, ngày … tháng … năm 20 , tại Tòa nhà Văn phòng HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, chúng tôi gồm:

1. **BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (BÊN A): TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - CÔNG TY TNHH (HUD)**

|  |  |
| --- | --- |
| Địa chỉ: | Tầng 28-32 Tòa Nhà HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam |
| Mã số DN: | 0100106144 |
| Điện thoại: | 0243.7738600 Fax: ………. |
| Số tài khoản: | 211 000 1860 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội |
| Đại diện là: | ……………….. Chức vụ: ………… |

(Theo Giấy ủy quyền số….. ngày…/…/… của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị).

1. **BÊN ĐẶT CỌC (BÊN B): [….….]**

|  |  |
| --- | --- |
| Địa chỉ: |  |
| Mã số DN: |  |
| Điện thoại: |  |
| Số tài khoản: |  |
| Đại diện là: |  |

(Theo Giấy ủy quyền số….. ngày…/…/… của …. - trong trường hợp có ủy quyền).

***XÉT RẰNG:***

1. *Bên A là Chủ đầu tư dự án Toà nhà Văn phòng HUDTOWER tại: Số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội;*
2. *Bên B có nhu cầu đặt chỗ để được thuê mặt bằng [...] Tầng [...] Tháp […] và thực hiện việc đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết Hợp Đồng Thuê [...][[4]](#footnote-4);*
3. *Bên A cam kết sẽ cho Bên B thuê mặt bằng [...] Tầng [...] Tháp […] theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê [...].*

***Do vậy, Hai Bên ký kết Biên Bản Đặt Cọc này với các nội dung như sau:***

# ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1. **“Toà Nhà”** là Toà nhà Văn phòng HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Bên A.
2. **“Hợp Đồng Thuê”** là Hợp Đồng Thuê mặt bằng Văn phòng/thương mại mà Hai Bên dự định ký kết, theo đó các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê sẽ được Hai Bên xác định tại thời điểm ký kết.
   1. “**Hai Bên**” hoặc “**Các Bên**” là Bên A và Bên B.
   2. **“Thời Hạn Thuê”** là thời hạn thuê Văn Phòng/Thương mại hoặc dịch vụ theo quy định tại Hợp Đồng Thuê.
   3. **“Ngày Làm Việc”** là những ngày làm việc trong tuần, trừ thứ Bẩy, Chủ nhật, các ngày lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
3. **Thông tin sản phẩm thuê**

Bên A giới thiệu và Bên B đã tìm hiểu kỹ thông tin mặt bằng [...] Tầng [...] tháp […], Tòa nhà Văn phòng HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội với các thông tin sau:

* Diện tích cho thuê tạm tính là: […] m2 ;
* Đơn giá cho thuê (chưa bao gồm thuế VAT) áp dụng tại thời điểm Bên A giới thiệu với Bên B là: […][[5]](#footnote-5).
* Phí dịch vụ quản lý vận hành áp dụng tại thời điểm Bên A giới thiệu với Bên B là: […][[6]](#footnote-6) đồng/m2/tháng.

Việc điều chỉnh đơn giá cho thuê (nếu có) và Phí dịch vụ quản lý vận hành sẽ được hai Bên thỏa thuận chi tiết tại Hợp Đồng Thuê.

* Thời hạn dự kiến cho thuê: [...][[7]](#footnote-7)
* Chính sách ưu đãi bán hàng khác [cập nhật nếu có].

1. **Đặt cọc GIỮ CHỖ thuê mặt bằng**

Ngay khi ký Biên Bản này, Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền là: [....]**[[8]](#footnote-8)** đồng *(.......... đồng chẵn)* để đảm bảo việc ký Hợp Đồng Thuê [...] Tầng [...] Tháp […].

Phương thức thanh toán Tiền Đặt Cọc giữ chỗ thuê mặt bằng theo hình thức chuyển khoản, cụ thể như sau:

* Tài khoản số: 211 000 1860 - Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội
* Đơn vị thụ hưởng: Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH.
* Nội dung: […….] chuyển Tiền Đặt Cọc giữ chỗ thuê mặt bằng [...] Tầng [...] Tháp […], Tòa nhà Văn phòng HUDTOWER.

Mọi khoản thanh toán theo Hợp đồng này sẽ được thực hiện bằng Đồng Việt Nam (“VNĐ”).

Sau khi Hai Bên ký Hợp Đồng Thuê, khoản Tiền Đặt Cọc giữ chỗ thuê mặt bằng mặc nhiên được chuyển thành một phần Tiền Đặc Cọc của Hợp Đồng Thuê (Bảo đảm thực hiện hợp đồng).

1. **Cam kết của Các Bên**

Trong vòng [...] ngày làm việc kể từ ngày Bên A nhận khoản Tiền Đặt Cọc giữ chỗ thuê mặt bằng của Bên B, Hai Bên sẽ ký Hợp Đồng Thuê.

* 1. **Cam kết của Bên A**
* Ghi nhận nhu cầu và xác định mối quan tâm của Bên B. Không bao gồm các ràng buộc khác về điều kiện cho thuê mặt bằng theo quy định của Pháp luật.
* Đảm bảo hoàn tất việc ký kết Hợp Đồng Thuê giữa Hai Bên.
* Chuyển tiếp khoản Tiền Đặt Cọc giữ chỗ của Bên B thành một phần Tiền Đặc Cọc của Hợp Đồng Thuê (Bảo đảm thực hiện hợp đồng).
* Nếu vì lý do nào đó (không phải lỗi Bên B) mà Bên A không cho Bên B thuê mặt bằng [...] Tầng [...] tháp […], Tòa nhà văn phòng HUDTOWER theo đúng thời hạn Hai Bên đã cam kết thì trong vòng 10 ngày, Bên A phải trả lại Tiền Đặt Cọc giữ chỗ thuê mặt bằng và bị phạt khoản tiền tương đương với khoản Tiền Đặt Cọc giữ chỗ thuê mặt bằng mà bên A đã nhận trước đó (không tính lãi).

1. **Cam kết của Bên B**

* Có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực tài chính để ký kết và thực hiện Biên Bản này.
* Việc giao kết, ký kết và thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo Biên Bản này sẽ không dẫn đến việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Bên B (bao gồm cả Điều lệ của Bên B), bất kỳ luật, lệnh, phán quyết hoặc quyết định nào của bất kỳ toà án hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào.
* Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã quy định trong Biên Bản này.
* Tuân thủ luật pháp Việt Nam liên quan đến việc thành lập và kinh doanh tại khu vực Văn phòng được đặt chỗ.
* Giao đầy đủ, đúng hạn Tiền Đặt Cọc giữ chỗ thuê mặt bằng cho Bên A theo quy định tại Biên Bản này.
* Ký kết Hợp Đồng Thuê sau khi nhận được thông báo của Bên A về ngày hai Bên ký Hợp Đồng Thuê.
* Nếu vì lý do nào đó (không phải lỗi Bên A) mà Bên B không ký Hợp Đồng Thuê [...] Tầng [...] tháp […], Tòa nhà văn phòng HUDTOWER theo đúng thời hạn Hai Bên đã cam kết thì Bên B sẽ không được nhận lại Tiền Đặt Cọc giữ chỗ thuê mặt bằng đã nộp cho Bên A; Bên A được toàn quyền cho thuê mặt bằng này mà không cần sự cho phép của Bên B.

Biên Bản này được lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ hai (02) bản.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN Bên A** | **ĐẠI DIỆN Bên B** |

1. Tùy từng trường hợp có thể có điều khoản đặt cọc này [↑](#footnote-ref-1)
2. Phí dịch vụ môi giới đối với “Hợp đồng cho thuê Dài hạn trả tiền 1 lần” sẽ được Bên A thanh toán cho Bên B 100% giá trị trong vòng [….] ngày sau khi Khách hàng thanh toán cho Bên A tiền thuê đợt 1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Cập nhật theo mục đích thuê của từng khách thuê [Văn phòng/ Thương mại] [↑](#footnote-ref-3)
4. Cập nhật theo đúng hình thức thuê [Dài Hạn/Ngắn Hạn] [↑](#footnote-ref-4)
5. Cập nhật theo Quyết định, nghị quyết kinh doanh từng thời điểm/ Từng loại Hợp Đồng Thuê dài hạn/ngắn hạn [↑](#footnote-ref-5)
6. Cập nhật theo Quyết định, nghị quyết kinh doanh từng thời điểm [↑](#footnote-ref-6)
7. Cập nhật theo thực tế nhu cầu thuê của khách thuê [↑](#footnote-ref-7)
8. [01 tháng tiền thuê gộp] [↑](#footnote-ref-8)