

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom - Happiness

THỎA THUẬN ĐẶT CỌC THUÊ MẶT BẰNG
DEPOSIT AGREEMENT FOR PREMISES LEASE

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015 và các quy định pháp luật Việt Nam có liên quan; căn cứ nhu cầu, khả năng và sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, hôm nay, ngày tháng năm, tại, chúng tôi gồm có:

Pursuant to the Civil Code 2015 and other relevant laws of Vietnam; based on the needs, capacity and voluntary agreement of the parties, today, on/...../....., at, we are:

BÊN NHẬN ĐẶT CỌC/BÊN CHO THUÊ DỰ KIẾN: (sau đây gọi tắt là “Bên A”)

DEPOSIT RECIPIENT / PROPOSED LESSOR: (hereinafter referred to as “Party A”)

Ông/Bà
Mr./Ms.: ...

Căn cước công dân số : ...
Citizen Identification No.: ...

Chứng minh nhân dân đã cấp: ...
Previously issued Identity Card No.: ...

Nơi thường trú : ...
Permanent address: ...

BÊN ĐẶT CỌC/BÊN THUÊ DỰ KIẾN: (sau đây gọi tắt là “Bên B”)

DEPOSITOR / PROPOSED LESSEE: (hereinafter referred to as “Party B”)

Địa chỉ trụ sở:

Registered office address: ...

Điện thoại: ...

Fax: ...

Telephone: ... Fax: ...

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số: ..., đăng ký lần đầu ngày ... tại ...

Enterprise Registration Certificate, code No.: ..., first registered on ... at ...

Do ông/bà: ...

Represented by Mr./Ms.: ...

Chức danh: ...

Title: ...

Các bên thống nhất lập và ký Thỏa thuận đặt cọc này (“Thỏa thuận”) nhằm bảo đảm việc giao kết và/hoặc thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng đối với mặt bằng được mô tả dưới đây, với các điều khoản cụ thể như sau:

The parties hereby agree to enter into this Deposit Agreement (“Agreement”) to secure the conclusion and/or performance of the official premises lease agreement in respect of the premises described below, under the following terms and conditions:

ĐIỀU 1: MẶT BẰNG DỰ KIẾN THUÊ

ARTICLE 1: PREMISES PROPOSED FOR LEASE

1. Bên A cam kết là chủ sở hữu/người có quyền cho thuê hợp pháp đối với mặt bằng tại địa chỉ:, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: do cấp ngày hoặc hồ sơ pháp lý hợp lệ khác.

1. Party A represents and warrants that it is the owner or the person/entity having the lawful right to lease the premises located at:, pursuant to the relevant land use right certificate, certificate of house ownership and other assets attached to land, or other valid legal documents.

Đặc điểm cụ thể của nhà, đất như sau:

The specific particulars of the house and land are as follows:

****/Thửa đất:***

****/Land plot:***

– Thửa đất số: ... - Tờ bản đồ số: ...

- Diện tích: ... m² (bằng chữ: ...mét vuông)
- Hình thức sử dụng: riêng: ... m² ; chung: Không m²
 - *Land plot No.: ... - Map sheet No.: ...*
 - *Area: ... m² (in words: ... square metres)*
 - *Form of use: private: ... m²; common: none m²*

**/Nhà ở:*

**/House:*

- Địa chỉ: ..., Tp. HCM
- Diện tích xây dựng: ...
- Tổng diện tích sử dụng: ...
- Kết cấu nhà: tường gạch, sàn BT, mái tôn
- Số tầng: ...
 - *Address: ..., Ho Chi Minh City*
 - *Construction area: ...*
 - *Total usable area: ...*
 - *House structure: brick walls, reinforced concrete floor, corrugated iron roof*
 - *Number of floors: ...*

2. Diện tích, vị trí, hiện trạng, lối đi, khu vực sử dụng chung/riêng và các thông tin liên quan đến mặt bằng dự kiến thuê sẽ được các bên ghi nhận tại Phụ lục/Bản vẽ đính kèm Thỏa thuận này hoặc tại Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức.

2. The area, location, condition, access, common/private areas and other information relating to the proposed premises shall be recorded by the parties in the appendix/drawing attached to this Agreement or in the official premises lease agreement.

3. Mục đích thuê dự kiến:, phù hợp với ngành nghề kinh doanh của Bên B và không trái với quy định pháp luật Việt Nam.

3. Proposed lease purpose:, which shall be consistent with Party B's business activities and not contrary to Vietnamese law.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH VÀ THỜI HẠN ĐẶT CỌC

1. Khoản đặt cọc theo Thỏa thuận này được dùng để bảo đảm việc các bên giao kết và thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức đối với mặt bằng nêu tại Điều 1.

1. The deposit under this Agreement is intended to secure the parties' execution and performance of the official premises lease agreement for the premises specified in Article 1.

2. Thời hạn đặt cọc bắt đầu từ ngày Bên A nhận đủ tiền đặt cọc và kết thúc khi các bên ký Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức hoặc khi Thỏa thuận này chấm dứt theo các điều khoản dưới đây.

2. The deposit term shall commence from the date Party A receives the full deposit amount and shall end when the parties sign the official premises lease agreement or when this Agreement is terminated in accordance with the provisions below.

3. Các bên dự kiến ký Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức chậm nhất vào ngày tháng năm hoặc một ngày khác do các bên thống nhất bằng văn bản.

3. The parties expect to sign the official premises lease agreement no later than/...../..... or another date mutually agreed in writing by the parties.

Bên B được miễn tiền thuê mặt bằng nêu trên từ ngày ... đến hết ngày ... để sửa chữa, lắp đặt và trang trí nội thất. Trong thời gian này, Bên B sẽ chi trả tiền điện, nước, điện thoại, tiền thu gom rác thải/nước thải và các dịch vụ khác phục vụ nhu cầu cho Bên B cho các đơn vị cung cấp theo số lượng thực tế tiêu thụ tại mặt bằng thuê.

ĐIỀU 3: SỐ TIỀN ĐẶT CỌC VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Bên B đồng ý đặt cọc cho Bên A số tiền là: đồng (bằng chữ: đồng) để bảo đảm việc giao kết và/hoặc thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức.

1. Party B agrees to pay Party A a deposit in the amount of VND (in words: Vietnamese dong) to secure the conclusion and/or performance of the official premises lease agreement.

2. Bên B thanh toán tiền đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản/tiền mặt vào ngày tháng năm Việc thanh toán được xem là hoàn tất khi Bên A nhận đủ tiền đặt cọc và ký xác nhận/biên nhận cho Bên B.

2. Party B shall pay the deposit by bank transfer/cash on/...../..... Payment shall be deemed completed when Party A has received the full deposit amount and signed a confirmation/receipt for Party B.

3. Thông tin tài khoản nhận đặt cọc:

3. *Deposit receiving account details:*

Chủ tài khoản:

Account holder:

Số tài khoản:

Account number:

Ngân hàng:

Bank:

Nội dung chuyển khoản: “Đặt cọc thuê mặt bằng tại”

Transfer description: “Deposit for premises lease at”

4. Trường hợp Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức được ký kết, tiền đặt cọc sẽ được xử lý theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức, bao gồm việc chuyển thành tiền đặt cọc thực hiện hợp đồng thuê, khấu trừ vào tiền thuê hoặc hoàn trả cho Bên B.

4. If the official premises lease agreement is signed, the deposit shall be handled as agreed in such official lease agreement, including being converted into a lease performance deposit, offset against rent, or refunded to Party B.

ĐIỀU 4: XỬ LÝ TIỀN ĐẶT CỌC

1. Nếu các bên ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức đúng thời hạn và điều kiện đã thỏa thuận, số tiền đặt cọc sẽ được xử lý theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức.

1. If the parties sign the official premises lease agreement within the agreed time and under the agreed conditions, the deposit shall be handled as agreed by the parties in the official premises lease agreement.

2. Nếu Bên B từ chối ký kết hoặc không thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức mà không do lỗi của Bên A, Bên B mất số tiền đặt cọc và khoản tiền này thuộc về Bên A, trừ khi các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

2. If Party B refuses to sign or fails to perform the official premises lease agreement for reasons not attributable to Party A, Party B shall forfeit the deposit and such amount shall belong to Party A, unless otherwise agreed by the parties in writing.

3. Nếu Bên A từ chối ký kết hoặc không thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức mà không do lỗi của Bên B, Bên A phải hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho Bên B và thanh toán thêm cho Bên B một khoản tiền tương đương giá trị tiền đặt cọc, trừ khi các bên có

thỏa thuận khác bằng văn bản.

3. If Party A refuses to sign or fails to perform the official premises lease agreement for reasons not attributable to Party B, Party A shall refund the full deposit to Party B and pay Party B an additional amount equal to the deposit, unless otherwise agreed by the parties in writing.

4. Trường hợp việc ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức không thể thực hiện do sự kiện bất khả kháng, do quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc do nguyên nhân khách quan không thuộc lỗi của bất kỳ bên nào, các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trừ khi có thỏa thuận khác.

4. If the official premises lease agreement cannot be signed due to a force majeure event, a decision of a competent state authority, or an objective reason not attributable to either party, the parties shall return to each other what they have received, unless otherwise agreed.

ĐIỀU 5: CAM KẾT CỦA BÊN A

1. Bên A cam kết có đầy đủ quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc quyền cho thuê hợp pháp đối với mặt bằng nêu tại Điều 1 và mặt bằng không thuộc trường hợp bị cấm cho thuê theo quy định pháp luật.

1. Party A represents and warrants that it has full ownership, use right or lawful leasing right over the premises specified in Article 1 and that the premises are not prohibited from being leased under applicable law.

2. Bên A cam kết không nhận đặt cọc, chuyển nhượng, cho thuê hoặc cam kết giao dịch với bên thứ ba đối với mặt bằng trong thời hạn đặt cọc, trừ khi được Bên B đồng ý bằng văn bản.

2. Party A undertakes not to accept a deposit from, transfer, lease or enter into any transaction commitment with any third party in respect of the premises during the deposit term, unless Party B gives its written consent.

3. Bên A có trách nhiệm cung cấp cho Bên B các thông tin, hồ sơ pháp lý cần thiết liên quan đến mặt bằng để các bên tiến hành đàm phán, ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức.

3. Party A shall provide Party B with necessary information and legal documents relating to the premises for the parties to negotiate and enter into the official premises lease agreement.

ĐIỀU 6: CAM KẾT CỦA BÊN B

1. Bên B cam kết thanh toán đủ và đúng hạn số tiền đặt cọc theo Điều 3 của Thỏa thuận này.

1. Party B undertakes to pay the deposit in full and on time in accordance with Article 3 of this Agreement.

2. Bên B cam kết phối hợp với Bên A để đàm phán, hoàn thiện và ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức trên cơ sở thiện chí, trung thực và phù hợp với quy định pháp luật.

2. Party B undertakes to cooperate with Party A in negotiating, finalising and signing the official premises lease agreement in good faith, honestly and in accordance with applicable law.

ĐIỀU 7: THỜI HẠN VÀ ĐIỀU KIỆN KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ CHÍNH THỨC

1. Trong thời hạn đặt cọc, các bên sẽ thống nhất các điều khoản cơ bản của Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá thuê, thời hạn thuê, thời điểm bàn giao, tiền đặt cọc thực hiện hợp đồng thuê, chi phí vận hành, thuế, phí, quyền và nghĩa vụ của các bên.

1. During the deposit term, the parties shall agree on the key terms of the official premises lease agreement, including but not limited to rent, lease term, handover date, lease performance deposit, operating costs, taxes, fees, and the parties' rights and obligations.

2. Việc ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức phải được thực hiện bằng văn bản. Trường hợp pháp luật yêu cầu hoặc các bên có thỏa thuận, Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức sẽ được công chứng/chứng thực hoặc đăng ký theo quy định.

2. The official premises lease agreement must be made in writing. Where required by law or agreed by the parties, the official premises lease agreement shall be notarised/certified or registered in accordance with applicable regulations.

3. Nếu hết thời hạn đặt cọc mà các bên chưa ký Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức, các bên có thể gia hạn thời hạn đặt cọc bằng văn bản hoặc xử lý tiền đặt cọc theo Điều 4 của Thỏa thuận này.

3. If the deposit term expires and the parties have not signed the official premises lease agreement, the parties may extend the deposit term in writing or handle the deposit in accordance with Article 4 of this Agreement.

ĐIỀU 8: VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI

1. Bên vi phạm nghĩa vụ theo Thỏa thuận này phải chịu trách nhiệm theo các điều khoản đã thỏa thuận và bồi thường thiệt hại thực tế, hợp lý, hợp lệ phát sinh cho bên bị vi phạm, nếu có.

1. The party breaching its obligations under this Agreement shall be responsible in accordance with the agreed provisions and shall compensate the non-breaching party for actual, reasonable and valid losses incurred, if any.

2. Việc xử lý tiền đặt cọc được ưu tiên áp dụng theo Điều 4 của Thỏa thuận này và quy định pháp luật Việt Nam có liên quan.

2. The handling of the deposit shall be primarily governed by Article 4 of this Agreement and relevant Vietnamese law.

3. Các bên thống nhất rằng mọi khoản phạt, bồi thường hoặc hoàn trả phải được thanh toán trong thời hạn ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán, trừ khi các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

3. The parties agree that any penalty, compensation or refund shall be paid within days from the date the payment obligation arises, unless otherwise agreed by the parties in writing.

ĐIỀU 9: CHẤM DỨT THỎA THUẬN

1. Thỏa thuận này chấm dứt trong các trường hợp sau: các bên ký Hợp đồng thuê mặt bằng chính thức; các bên thống nhất chấm dứt bằng văn bản; hết thời hạn đặt cọc mà không gia hạn; một bên vi phạm nghĩa vụ làm cho mục đích đặt cọc không đạt được; hoặc các trường hợp khác theo quy định pháp luật.

1. This Agreement shall terminate in the following cases: the parties sign the official premises lease agreement; the parties mutually agree in writing to terminate it; the deposit term expires without extension; one party breaches its obligations causing the purpose of the deposit not to be achieved; or other cases as prescribed by law.

2. Khi Thỏa thuận chấm dứt, các bên có trách nhiệm hoàn tất việc thanh toán, hoàn trả, bàn giao hồ sơ, chứng từ và thực hiện các nghĩa vụ còn tồn đọng theo Thỏa thuận này.

2. Upon termination of this Agreement, the parties shall complete all payments, refunds, handover of documents and any outstanding obligations under this Agreement.

ĐIỀU 10: BẢO MẬT THÔNG TIN

1. Mọi thông tin liên quan đến Thỏa thuận này, bao gồm nhưng không giới hạn ở khoản đặt cọc, điều khoản giao dịch, thông tin về mặt bằng, thông tin cá nhân/pháp nhân của Bên A, Bên B và các trao đổi giữa các bên, đều được xem là thông tin bảo mật.

1. All information relating to this Agreement, including but not limited to the deposit amount, transaction terms, information about the premises, personal/corporate information of Party A and Party B, and communications between the parties, shall be treated as confidential information.

2. Một bên không được tiết lộ hoặc cung cấp thông tin bảo mật cho bất kỳ bên thứ ba nào nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên còn lại, trừ trường hợp phải cung cấp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định pháp luật.

2. Neither party may disclose or provide confidential information to any third party without the prior written consent of the other party, except where disclosure is required by a competent state authority or applicable law.

3. Nghĩa vụ bảo mật thông tin có hiệu lực trong thời hạn thực hiện Thỏa thuận này và tiếp tục có hiệu lực sau khi Thỏa thuận chấm dứt, trừ khi các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản hoặc pháp luật có quy định khác.

3. The confidentiality obligation shall remain effective during the term of this Agreement and shall continue after its termination, unless otherwise agreed by the parties in writing or prescribed by law.

ĐIỀU 11: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Các bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ nội dung của Thỏa thuận này trên tinh thần thiện chí, trung thực và hợp tác.

1. The parties undertake to fully and properly perform this Agreement in good faith, honestly and cooperatively.

2. Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký và/hoặc ngày Bên A nhận đủ tiền đặt cọc, tùy thời điểm nào đến sau, trừ khi các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

2. This Agreement shall take effect from the signing date and/or the date Party A receives the full deposit amount, whichever is later, unless otherwise agreed by the parties in writing.

3. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Thỏa thuận này chỉ có giá trị khi được lập thành văn bản và có chữ ký/xác nhận hợp lệ của các bên.

3. Any amendment or supplement to this Agreement shall only be valid if made in writing

and duly signed/confirmed by the parties.

4. Trường hợp phát sinh tranh chấp, các bên ưu tiên giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác. Nếu không thể giải quyết bằng thương lượng, tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết theo quy định pháp luật.

4. In case of any dispute, the parties shall prioritise settlement through negotiation and mediation in a cooperative spirit. If the dispute cannot be resolved through negotiation, it shall be submitted to a competent court in Vietnam for resolution in accordance with applicable law.

5. Thỏa thuận này chịu sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam.

5. This Agreement shall be governed by the laws of Vietnam.

6. Nếu một hoặc một số điều khoản của Thỏa thuận này bị tuyên vô hiệu, các điều khoản còn lại vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp phần vô hiệu làm ảnh hưởng đến mục đích cơ bản của Thỏa thuận. Các bên sẽ thỏa thuận thay thế điều khoản vô hiệu bằng điều khoản hợp pháp, phù hợp với mục đích ban đầu của các bên.

6. If any provision of this Agreement is declared invalid, the remaining provisions shall remain valid, unless the invalid part affects the fundamental purpose of this Agreement. The parties shall agree to replace the invalid provision with a lawful provision consistent with the parties' original intent.

7. Mỗi bên cam kết thông tin, hồ sơ, tài liệu do mình cung cấp là trung thực, chính xác và hợp pháp. Nếu có thay đổi ảnh hưởng đến việc thực hiện Thỏa thuận này, bên có thay đổi phải thông báo kịp thời cho bên còn lại.

7. Each party represents that the information, records and documents it provides are truthful, accurate and lawful. If there is any change affecting the performance of this Agreement, the party experiencing such change shall promptly notify the other party.

8. Các bên đã đọc, hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, tự nguyện ký Thỏa thuận này và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về toàn bộ thông tin, tài liệu, cam kết do mình cung cấp.

8. The parties have read and understood their rights and obligations, voluntarily sign this Agreement, and undertake to be legally responsible for all information, documents and commitments provided by them.

9. Thỏa thuận này được lập thành bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ bản để thực hiện.

9. This Agreement is made in copies of equal legal validity, with each party retaining copy/copies for implementation.

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ
REPRESENTATIVE OF THE
LESSOR

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ
REPRESENTATIVE OF THE LESSEE