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

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

------------\*\*\*-----------

**THỎA THUẬN NGUYÊN TẮC VỀ VIỆC CHO THUÊ NHÀ**

Thỏa thuận nguyên tắc này (sau đây được gọi là "TTNT") được ký kết vào ngày........../......./20....... tại:..................................., giữa các bên sau đây:

**Bên cho Thuê (Sau đây gọi là "Bên A"):**

Địa chỉ:

Số Chứng minh thư nhân dân:                do Công an Hà Nội cấp ngày:

Quốc tịch:                     Việt nam

**Và**

**Bên thuê (sau đây gọi là "Bên B"): CÔNG TY …………………….**

Địa chỉ:

Điện Thoại:

Fax:

Đăng ký kinh doanh số:             …….. do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố …… ngày…… tháng ……năm ……

Đại diện bởi:                             Ông ………

Chức vụ:                                   Giám đốc

Số CMTND:                            ……..do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày …. tháng ….. năm ……

**Xét rằng:**

Bên B là một trong những Chủ đầu tư, dự định đầu tư để hình thành công ty …………. sau đây gọi là “Công ty”, hoạt động trong lĩnh vực tư vấn xây dựng, có mong muốn thuê nhà của Bên A để sử dụng làm trụ sở chính của Công ty.

Bên A là đại diện ủy quyền của hộ gia đình, có quyền sở hữu đối với ngôi nhà cho thuê, và Bên A có mong muốn ký Hợp đồng cho thuê nhà nguyên tắc với Bên B.

**Do Đó**

Hai bên đồng ý ký TTNT này dựa trên những Điều khoản và Điều kiện sau:

 **Điều 1:  Mục đích thuê**

 Các bên đồng ý tham gia ký kết TTNT này để làm cơ sở ký kết Hợp đồng thuê nhà chính thức trong tương lai, theo đó, sau khi công ty ............ nhận được Giấy chứng nhận đầu tư sẽ sử dụng địa điểm thuê trong hợp đồng này làm trụ sở chính để triển khai các hoạt động kinh doanh của dự án theo quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam phê chuẩn.

**Điều 2: Đặt cọc**

Ngay sau khi ký hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A một khoản tiền tương đương với khoản tiền thuê của 01 (một) tháng của hợp đồng này để bảo đảm thực hiện hợp đồng. Khi kết thúc hợp đồng, số tiền đặt cọc này sẽ được bên A hoàn trả cho bên B sau khi đã trừ các khoản mà bên A trả thay cho bên B các dịch mà bên B đã sử dụng nhưng không vượt quá số tiền đặt cọc.

**Điều 2 . Những điều khoản và điều kiện chủ yếu của Hợp đồng thuê nhà chính thức**

**3.1       Nhà cho thuê**

Địa chỉ: .......................

Tổng diện tích sàn thuê: .................. m2

**3.2       Thời hạn thuê**

3.2.1    Công ty sẽ chính thức ký Hợp đồng thuê nhà với Bên A ngay sau khi được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp Giấy chứng nhận Đầu Tư theo luật và các quy định hiện hành về đầu tư tại Việt Nam;

3.2.2        Hợp đồng cho thuê nhà sẽ có thời hạn 03 (ba) năm kể từ ngày công ty và Bên A ký kết Hợp đồng thuê nhà chính thức (không kể thời gian 10 (mười) ngày cho việc sửa chữa quy định tại điểm 3.2.3 dưới đây);

3.2.3        Bên A cho phép Công ty sử dụng diện tích thuê trong vòng 10 (mười) ngày, kể từ ngày ký hợp đồng chính thức để bên B có thời gian lắp đặt nội thất, sửa chữa. Thời gian này không được tính vào thời hạn thuê và không tính tiền thuê cho thời gian này.

3.2.4        Trong trường hợp gia hạn Hợp đồng thuê, hai bên sẽ cùng nhau thoả thuận về việc gia hạn. Trong bất cứ trường hợp nào, đề xuất về việc gia hạn sẽ được đưa ra trước 30 (ba mươi) ngày trước khi hết hạn theo như quy định tại Điểm 2.2.2 của thoả thuận này. Hết thời hạn của hợp đồng nếu công ty có nhu cầu thuê thì sẽ được ưu tiên thuê tiếp.

3.2.5        Hợp đồng thuê nhà chính thức có thể chấm dứt trước thời hạn nếu phần diện tích thuê bị hư hỏng nặng hoặc do những nguyên nhân bất khả kháng nằm ngoài tầm kiểm soát của bên A như: chiến tranh, hoả hoạn, động đất, ...dẫn đến việc bên B không thể trực tiếp sử dụng được. Trong trường hợp này bên A có trách nhiệm hoàn trả bên B số tiền thuê đã trả trước sau khi trừ đi khoản tiền đã chi trả cho khoảng thời gian bên B đã sử dụng thực tế.

3.2.6        Nếu một trong hai bên muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà chính thức trước thời hạn với lý do không nằm trong quy định tại điểm 3.2.5 trên đây thì phải thông báo cho bên còn lại biết trước 01 (một) tháng và phải bồi thường cho bên còn lại số tiền tương đương với tiền thuê nhà của 01 (một) tháng. Đồng thời, bên A có trách nhiệm hoàn trả bên B số tiền thuê đã trả trước sau khi trừ đi khoản tiền đã chi trả cho khoảng thời gian bên B đã sử dụng thực tế.

3.2.7        Nếu bên B chậm thanh toán 15 (mười lăm) ngày so với thời hạn thanh toán đã quy định tại Hợp đồng này mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của bên A thì được coi là bên B đã chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Trong trường hợp này, bên B sẽ phải bàn giao lại diện tích đã thuê trong vòng 3 (ba) ngày kể từ ngày bên A đưa ra yêu cầu bằng văn bản.

**3.3      Giá thuê nhà**

3.3.2        Giá thuê nhà là  450 USD/ tháng (Bốn trăm năm mươi đô la Mỹ). Hàng năm hai bên sẽ đàm phán lại về giá thuê cho năm tiếp theo nhưng không vượt quá 30% giá thuê so với hợp đồng cũ.

3.3.3        Công ty có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí về điện, nước, điện thoại, phí vệ sinh chung, chi phí khác do Ban quản lý khu nhà quy định trên cơ sở theo thông báo của các nhà cung cấp dịch vụ liên quan.

3.3.4        Các trang thiết bị mà Công ty được phép sử dụng tại địa điểm thuê sẽ được các Bên xác định cụ thể vào ngày chính thức ký kết Hợp đồng Thuê Nhà chính thức và sẽ được liệt kê tại một Phụ lục được coi là một phần không tách rời của Hợp đồng đó.

**3.4      Thanh toán**

3.4.2        Đồng tiền thanh toán:

Khoản thanh toán sẽ được thực hiện bằng Việt Nam Đồng. Đồng tiền thanh toán được quy đổi thành đồng Việt Nam (VND) tính theo tỷ giá trung bình giữa tỷ giá mua vào và tỷ giá bán ra của Ngân hàng ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

3.4.3        Tiền thuê nhà sẽ được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng một lần. Khoản thanh toán đó sẽ do Công ty trả cho Bên A trong vào tuần đầu tiên của tháng thứ nhất của mỗi kỳ thanh toán.

**Điều 4  Trách nhiệm của Các bên trong Hợp Đồng** .

**4.1        Trách nhiệm của Bên A**

4.1.1        Đảm bảo là chủ sở hữu hoặc/và sử dụng hợp pháp đối với diện tích cho thuê.

4.1.2        Có trách nhiệm thực hiện toàn bộ các thủ tục pháp lý cần thiết với các cơ quan Nhà nư­ớc có thẩm quyền của Việt Nam (trong trường hợp pháp luật yêu cầu) để đảm bảo Công ty  đư­ợc phép sử dụng hợp pháp địa điểm đã thuê;

4.1.3        Bàn giao nhà đúng hạn cho Công ty ngay sau khi hai bên ký kết Hợp đồng thuê nhà chính thức để Công ty kịp thời triển khai hoạt động kinh doanh;

4.1.4        Cung cấp cho Bên B và Công ty những văn bản pháp lý liên quan chứng minh quyền sở hữu của Bên A đối với ngôi nhà.

4.1.5        Đảm bảo cho Công ty được sử dụng trọn vẹn, ổn định và riêng rẽ ngôi nhà theo như thoả thuận tại TTNT này và Hợp đồng Thuê Nhà chính thức được ký kết sau này;

4.1.6        Sửa chữa, bảo dưỡng các hư hỏng liên quan đến kết cấu căn hộ cho thuê và hệ thống điện, nước, điện thoại trong diện tích nhà cho thuê mà nguyên nhân hư hỏng không phải do Công ty mang lại;

4.1.7        Thanh toán các khoản phí, lệ phí, thuế có liên quan đến hoạt động cho thuê bất động sản theo các quy định hiện hành của pháp luật Việt nam;

**4.2  Trách nhiệm của Bên B và Công ty.**

4.2.1        Thanh toán tiền thuê nhà đúng thời hạn;

4.2.2        Sử dụng nhà đúng với mục đích thuê đã thoả thuận;

4.2.3        Chịu trách nhiệm đền bù những hư hỏng, mất mát các đồ đạc, trang thiết bị nội thất tại địa điểm thuê do không phải là những hao mòn tự nhiên trong quá trình sử dụng gây ra. Tự bảo quản các trang thiết bị, đồ dùng thuộc quyền sở hữu của Bên B và/hoặc Công ty;

4.2.4        Chấp hành các quy định chung về giữ gìn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy và an ninh tại địa điểm thuê; không được sử dụng các chất và vật liệu dễ cháy nổ, không được làm các công việc dễ cháy nổ hoặc các công việc khác  có nguy cơ có ảnh hưởng tới khu vực xung quanh, không gây ô nhiễm môi trường, nguồn nước thải, rác thải và tiếng ồn tại khu vực thuê; chịu trách nhiệm về mọi hoạt động của mình tại địa điểm thuê.

4.2.5        Khi hết thời hạn hợp đồng thuê nhà hoặc khi kết thúc hợp đồng trước thời hạn phải bàn giao nguyên trạng tại như hiện trạng thời điểm bàn giao và chịu trách nhiệm bồi thường các trang thiết bị hư hỏng do lỗi bên B gây ra.

**Điều 5 Những trách nhiệm khác của các bên**

5.1       Ngay sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận đầu tư, hai Bên sẽ cùng ký kết Hợp đồng Thuê Nhà chính thức, trong đó cụ thể hóa các điều khoản và điều kiện thuê nhà như đã quy định tại TTNT này, đồng thời quy định rõ trách nhiệm của mỗi Bên. Tiền thuê nhà sẽ được xác định chi tiết theo các quy định cụ thể trong Hợp đồng Thuê Nhà chính thức;

5.2       Hai Bên cam kết sẽ thực hiện đúng các điều khoản của bản TTNT này và Hợp đồng Thuê Nhà chính thức sẽ được ký kết sau này. Trong trường hợp có tranh chấp, các Bên sẽ cố gắng giải quyết bằng thương lượng hòa giải. Nếu không đạt được kết quả thương lượng, hòa giải, tranh chấp sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật Việt nam;

5.3       Trong trường hợp Công ty không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam phê chuẩn cấp phép đầu tư, các Bên đồng ý rằng sẽ không Bên nào phải có nghĩa vụ thanh toán cho Bên kia bất kỳ một khoản phí, lệ phí hay bất kỳ một khoản thanh toán nào phát sinh từ TTNT này.

**Điều 6   Các điều khoản chung**

6.1       Các Bên cùng nhất trí cam kết thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản và điều kiện của TTNT này;

6.2       TTNT này sẽ có hiệu lực trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày ký kết. Trong khoảng thời gian này, Bên B có nghĩa vụ phải thông báo bằng văn bản cho Bên A về khả năng ký kết Hợp đồng Thuê Nhà chính thức;

5.3       TTNT này sẽ tự động chấm dứt hiệu lực theo một trong các trường hợp sau đây:

(i)                  Bên B thông báo cho Bên A về việc không ký kết Hợp đồng Thuê Nhà chính thức;

(ii)                Công ty không đư­ợc cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đầu t­ư;

(iii)               Các Bên chính thức ký kết Hợp đồng Thuê Nhà chính thức sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

5.4      TTNT này đư­ợc lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt, có giá trị pháp lý như­ nhau. Mỗi Bên theo TTNT này giữ 01 (một) bản, 01 (một) bản lưu tại Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư, 01 (một) bản gửi lên cơ quan cấp Giấy chứng nhận đầu tư để xem xét.

**Chữ ký của các Bên**

**BẢN TIẾNG ANH – CHỈ CÓ GIÁ TRỊ THAM KHẢO**

In-principle agreement for house Renting

# This In-principle Agreement (hereinafter referred to as “IPA”) is signed on \_\_\_\_/\_\_/2006 in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, by and between the following parties

The lessor: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Address: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Identity Card No: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nationality:       \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

##  (Hereinafter referred to as: “Party A”)

**And**

**The lessee:**

**Mr.      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Nationality:                                \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Passport No.:                            \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Date of issue:                            \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Date of expiry:                          \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## (Hereinafter referred to as: “Party B”)

**whereas:**

the Party B, one of the foreign investors who are going to invest in Vietnam by co-operation with one Vietnamese company, named \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in form of joint venture company, engaging in restaurant services (Hereinafter referred to as: “Project”), wishes to lease Party A’s house to serve as the Head Office and restaurant of the joint venture company;

The Party A is a authorized person of the household, owning the house to be leased, and the Party A would like to sign the House Leasing Contract with the Party B.

**therefore:**

The two Parties agree to sign this IPA upon the following Terms and Conditions.

### Article 1. Leasing Purposes

### The Parties agree to enter this IPA for the foundation of signing the official Contract of House Leasing in future, accordingly the established joint venture company – after being granted for an Investment Certificate – shall use the Leased Location as its Head Office and restaurant for business activities of the project which is approved in the Investment Certificate by the competent authorities of Vietnam.

**Article 2. Main Articles and Conditions of the Official Contract of House Leasing**

**2.1       House for lease**

-           Address: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

-          Total floor area for lease:           \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2.

**2.2       Term of lease**

2.2.1    The joint venture company shall officially sign the Contract of House leasing with the Party A right after it is granted by competent authorities of Vietnam with investment Certificate under current laws and regulations on foreign investment in Vietnam;

2.2.2    Term of the official Contract of House leasing shall be 05 (five) years commencing from the date of signatures.

2.2.3    In case of extension of the Leasing Contract, the two Parties shall come to an agreement for the extension. In respect of any case, proposal for extension should be made 30 (thirty) days in advance prior to the date of expiry as provided in Item (2.2.2) of this Agreement.

**2.3       Payment**

2.3.1    The payment for house leasing shall correspond to USD / month (one thousand and three hundred United State Dollars) per month;

2.3.2    The joint venture company shall be subject to perform payments for utilities, telephone at the Location upon the monthly actual volume (based on the figures initially agreed by the Parties at the date of handing-over).

2.3.3    Equipments that the joint venture company is entitled to exploit at the location shall be particularly determined by the Parties on the date of officially signing the official Contract of house leasing and shall be listed as an Appendix which is an integral part of such Contract.

**2.4       Mode of payment**

2.4.1    Currency for payment:

            The Parties shall perform the payment in Vietnam Dong. The currency provided in this IPA as well as in the future official Contract of house leasing are only for reference for the purpose of determining the particular amount of payment in Vietnam Dong.

2.4.2    The payment for house leasing shall be paid in Quarter basis. Such payment shall be made by the joint venture company to the Party A within first ten days of first month of each Quarter.

**Article 3. Responsibilities of the Parties**

**3.1       Responsibilities of the Party A**

3.1.1    to ensure of being the legal owner who has legal documents on the leased house;

3.1.2    to be liable to carry out necessary legal procedures at competent authorities of Vietnam (if required by law) in order to facilitate the joint venture company for its lawful exploitation of the location;

3.1.3    to hand-over the house timely to the joint venture company right after both Parties sign the official Contract of house leasing for the purposes of timely business operation of such company;

3.1.4        to be liable to provide Party B and the joint venture company with relevant legal documents presenting Party A’s ownership to the location;

3.1.5    to ensure and facilitate the Party B and the joint venture company with the best assistance for their full and solely right of exploitation of the house upon agreement in this IPA and the official Contract of house leasing that should be signed later on;

3.1.6    to perform the legitimate fees, taxes in relation to the real-estate leasing activities under current regulations of Vietnam;

3.1.7    to make a notice of 3 (three months) in advance to the Party B and/or the joint venture company in case of unilaterally terminate the Contract prior to the agreed expiry.

**3.2       Responsibilities of the Party B and the joint venture company**

3.2.1    to timely perform the payment of house leasing;

3.2.2    to exploit the house in purposes as agreed;

3.2.3    to be liable to compensate for the damages, losing of furniture, interior equipment at the location which are not caused by normal margin of wear and tear. Actively manage and control the accompanied equipments which are proprietary of the Party B and/or the joint venture company;

3.2.4    to fully follow the regulations of security, sanitation and environment at the location;

3.2.5    to make a notice of 3 (three) months in advance to the Party A in case of unilaterally terminate the Contract prior to the agreed expiry.

**Article 4. Other responsibilities of the two Parties**.

4.1       Right after the joint venture company gets the Investment Certificate, both Parties shall come to signatures of the official Contract of house leasing, particularly specifying the Articles and other conditions as agreed in this IPA, also the responsibilities of the Parties should be determined. The payment for house leasing shall be specified upon particular Articles of the official Contract;

4.2       Both Parties commit to strictly performing the Articles of this IPA and the official Contract that shall signed later on. In case of disputes, the Parties shall try their utmost for conciliation. If no amicable conciliation is reached, the disputes shall be settled upon the current laws of Vietnam;

4.3       In case where the joint venture company is not granted for an Investment Certificate by competent authorities of Vietnam, the Parties shall come to commitment that no Party shall be borne by the other for any fees or payments occurred from this IPA.

**Article 5. Miscellaneous**

5.1       the Parties commit to strictly performing the Articles and conditions provided in this IPA;

5.2       this IPA shall take effect in a period of 3 (three) months from the date of signatures. During this time, the Party B should be liable to advise the Party A in written document of the ability to come to the official Contract of house leasing;

5.3              this IPA shall be automatically invalid upon one of the following cases:

(iv)              The Party B advises Party A of no signatures to the official Contract of house leasing;

(v)                The joint venture company fails to be granted for Investment Certificate by the competent authorities of Vietnam;

(vi)              The Parties officially sign the Contract of house leasing upon issuance of Investment Certificate to the joint venture company.

5.4       this IPA is made in four (04) original copies in both Vietnamese and English with equally legal authentic. In case of any inconsistence between the Vietnamese version and English version due to the translation problem, the Vietnamese ones shall be prevailed. Each Party in this IPA keeps 01 (one) copy of both languages, 01 (one) copy is kept in the Application Dossier, 01 (one) copy is submitted to the Licensing Authorities for their consideration.

# ****Signatures of the Parties****

------------------------------------------------------

**THAM KHẢO MỘT SỐ DỊCH VỤ TƯ VẤN LUẬT:**

1. [Tư vấn tách thửa đất đai;](http://luatminhkhue.vn/cap-so-do/tu-van-tach-thua-dat-dai.aspx)

2. [Tư vấn pháp luật đất đai](http://luatminhkhue.vn/dat-dai/tu-van-phap-luat-dat-dai.aspx);

3. [Tư vấn cấp lại sổ đỏ bị mất](http://luatminhkhue.vn/cap-so-do/tu-van-cap-lai-so-do-bi-mat.aspx);

4. [Tư vấn mua bán, chuyển nhượng đất đai](http://luatminhkhue.vn/cap-so-do/tu-van-mua-ban%2C-chuyen-nhuong-dat-dai.aspx);

5. [Tư vấn đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất](http://luatminhkhue.vn/cap-so-do/tu-van-doi-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat.aspx);

6. [Tư vấn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do trúng đấu giá](http://luatminhkhue.vn/cap-so-do/tu-van-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-do-trung-dau-gia.aspx);