|  |  |
| --- | --- |
| **SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  **Independence – Freedom - Happiness**  **-----------------------------**  **LEASE CONTRACT**  **Between: The Lessor**  **(*legal owner of lease property*)**  **The legal owner of Villa:…, Bac Ninh province**  Mr:  ID Card number: XXXXXX  Issued on : July 4st 2012  Issued by : Bac Ninh police office  Tel:  *(Hereinafter referred as* ***“Party A”****)*  **And: The Lessee**  **CÔNG TY TNHH MANABOX VIỆT NAM**  Address : R.701, 7th floor, 3D Center, No.3 Duy Tan, Dich Vong Hau Ward, Cau Giay District, Hanoi.  Represent: Mr. TOMOHIRO SUGENO  Position/: Director  Passport No.: XXXXXX  Telephone/ Điện thoại: 0947 192 091  Tax code/ MST: 0106785090  *(Hereinafter referred as* ***“Party B”****)*  Both parties have been agreed to sign the lease contract with the following details:  **Article 1: Lease Property and Rental purpose**  1.1 Lease Property  1.1.1 Address : …, Bac Ninh province  1.1.2 Type : Villa  1.2 Rental Purpose:  Party B rents the whole of villa for living and office  **Article 2: Lease period and Price**  2.1. Lease period: 24 months **from** August 26th 2016 **to** August26**th** 2018  2.2 Price: **37.000.000 VND/month**  *(****In words****: Thirty seven million Vietnam Dong per month)*  - The above price doesn’tinclude any kinds of tax regulated by current law.  - The above price is fixed during the lease period.  **Article 3: Payment**  3.1 The first payment: “Party B” will pay in advance to “Party A” the amount of 12 months’ rental fee  **From : August 26th 2016**  **To : August 26th 2017**  The day **august 12th 2016, “Party B” will pay “Party A” the first year:**  **Amount:**  37.000.000 VND x 12 months = **444.000.000 VND**  *(****In words****: Four hundred forty four million Vietnam Dong)*  3.2 The second payment :  **From : August 26th 2017**  **To : August 26th 2018**  “Party B” will pay “Party A” the second year:  From **: august …..th 2017**  **Amount:**  37.000.000 VND x 12 months = **444.000.000 VND**  *(****In words****: Four hundred forty four million Vietnam Dong)*  3.3. “Party B” payed “Party A” 2 months to deposit:  The day : **August 26th 2016**  **Amount : 37.000.000 VND x 2 months = 74.000.000 VND**  (***In words*** : Seventy four milion Vietnam Dong)  After expiration of a contract (2 years), “ Part A” will pay “Party B” 74.000.000 VND (If nothing changes).  3.4 Currency of payment: VND  3.5 The payment shall be made by cash or transfer the Bank Account by VND based on the exchange rate(selling rate) of Vietcom Bank (VCB) on the day of payment  - Account owner:  - Account number:  - Bank:  - Branch: Bac Ninh  **Article4: Rights and Obligations of “Party A”**  4.1 Ensure the legal rental rights and the lease property is not under any dispute.  4.2 Hand over the using right of the house to “Party B” **on August 26th 2016**  4.3 Responsible for procedures relating to the lease of the house.  4.4 Register resident permit for the first time.  4.5 When notified by “Party B” of structural damages not caused by “Party B”, take an appropriate action as soon as possible.  4.6 Whenever it is necessary to carry out inspection and maintenance of the house, “Party A” has to inform “Party B” a reasonable lapse of time in advance and two parties will discuss.  **Article 5:Rights and Obligations of Party B**  5.1 Should provide copy of Passport with valid Visa for “Party A” to register temporary residence permit for the first time.  Whenever having any changes of the living person in the apartment or visa extension, party B must inform to party A and must provide the copies of valid passports, visas. Otherwise, in case of arisen problem related to above changes Party B must take full responbilities. From 2nd resident registration, “Party B” must take care of register temporary resident permit and must make payment that registration fee by Party B (if any).  5.2 Use the house for the purpose as stated in this contract. No right to transfer or release the house lease contract.  5.3 Pay rental fee on time, as stipulated by articles 2 and 3 of this contract.  5.4 Receive the existing house and responsible for handing back when ending the lease time, the house must be in the same status as before except natural wastage with time.  5.5 During using house, all damages of furniture or equipments in the house caused by “Party B”, “Party B” must compensate or pay for reparation fee (if any). Meanwhile “Party B” must inform to “Party A”. “Party B” must take care of all furniture and equipments in the house. Besides, damages of the house’s structure caused by time, nature and attrition must be repaired by Party A.  5.6 All the people living in this house must obey the regulations of law and in region where “Party B” is living such as: public order, hygiene…  5.7 In case “Party B” wants to change or repair the house’s structure, “Party B” must inform and get “Party A”’s permission.  5.8 “Party B” shall ensure the absolute safety of fire (gas cooker, electrical appliances ...). During fire cases occurred due to the fault of “Party B”, “Party B” shall be fully responsible before the competent authority and compensation.  **Article 6: Contract termination**  The lease shall be terminated without compensation in the following circumstances:  6.1 Upon expiry of the lease.  6.2 Upon the demolishment of the house in accordance with a decision of the authorities concerned.  6.3 In force majeures cases like: war, natural calamity.  Dont internet,dont domestic water..  **Article 7: Mutual commitment**  7.1 Comply with the above articles during the contract implementation time.  7.2 The other expenses relating to the use of technical infrastructure such as: Electricity, water supply, telephone, management fee, security service, internet, cable TV fee, etc…. shall be paid monthly by “Party B” directly to the suppliers.  7.3 If one party unilaterally terminates the contract before the expiry date:  7.3.1 If party A terminates the contract before expiry date, party A have to notify party B before 30 days (by writing) and refund remaining rental fee to Party B. In case Party A shall not notify party B before 30 days. Party A compensates to Party B the amount equivalent to rental fee of period without notifying.  7.3.2 If party B terminates the contract before expiry date, party B have to notify party A before 30 days (by writing) and only receives remaining rent fee after payment remaining service fee fully. In case Party B shall not notify Party A before 30 days, Party B compensates to Party A the amount equivalent to rental fee of period without notifying.  7.4 In case “Party B” delays paying the rental fee 05 working days without the acceptance of “Party A”, which means “Party B” terminates the contract before limited time and item 7.3.2 of this contract is applied.  7.5 If one of parties does not follow all articles stipulated in this contract, the other party has right to terminate the contract, the violator should be charged according article 7.3 of this contract.  7.6 Within 15 days prior to contract termination Party B allows Party A to take the new guest to see the house.  7.7 In case of any disputes, both parties should attempt to settle by discussion. If both sides cannot reach the agreement, the dispute will be examined and settled by jurisdictional Court and the judgment of the court shall be final. The loser will bear all expenses for the lawsuit.  7.8 The transferring minutes about equipments is a fixed part of this contract.  The content of the contract has been totally understood or fully interpreted by two Parties.  This lease contract is made in Vietnamese and English, made into 02 copies having equal content and legal validity. In case of inconsistency between English and Vietnamese, the Vietnamese part will be prevailed. Each party shall keep 01 copies.  This contract is valid from the signing date.  *Hanoi, on* **August 26th 2016**  **PARTY A PARTY B** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  **-----------------------------------**  **HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ**  **Giữa: Bên cho thuê**  **(*chủ hợp pháp tài sản cho thuê*)**  **Là chủ hợp pháp căn nhà số: Tp Bắc Ninh**  Ông :  CMND số:  Ngày cấp: 04/07/2012  Nơi cấp: Công an Băc Ninh  Điện thoại :  *(Dưới đây gọi tắt là* ***“Bên A”****)*  **Và: Bên thuê**  **CÔNG TY TNHH MANABOX VIỆT NAM**  Địa chỉ: Phòng 701, tầng 7, tòa nhà 3D, số 3 Duy Tân, P. Dịch Vọng Hậu, Q.Cầu Giấy, TP. Hà Nội  Đại diện: Ông TOMOHIRO SUGENO  Chức vụ: Giám đốc  Số hộ chiếu : XXXXXX  Telephone/ Điện thoại: 0947 192 091  Tax code/ MST: 0106785090  *(Dưới đây gọi tắt là* ***“Bên B”****)*  Hai bên đồng ý ký hợp đồng thuê và cho thuê căn nhà với các điều khoản và nội dung như sau:  **Điều 1: Căn nhà cho thuê và mục đích thuê**   * 1. Căn nhà cho thuê:   1.1.1 Địa chỉ :…., tỉnh Bắc Ninh  1.1.2 Loại : Villa  1.2 Mục đích thuê:  Bên B thuê toàn bộ căn nhà để ở và làm văn phòng  **Điều 2: Thời hạn thuê và giá thuê**  2.1 Thời gian thuê: 24 tháng từ **26/08/2016** đến **26/08/2018**  2.2 Giá cho thuê: **37.000.000 VND/tháng**  *(****Bằng chữ****:Ba mươi bảy triệu đồng một tháng )*  - Giá trên chưa bao gồm các loại thuế,phí theo quy định của Pháp luật hiện hành.  - Giá trên là cố định trong suốt thời gian thuê  **Điều 3: Thanh toán:**  3.1 Thanh toán đợt 1: Bên B sẽ thanh toán cho Bên A 12 tháng tiền thuê nhà :  **Từ: 26/08/2016**  **Đến : 26/08/2017**  vào ngày **31 tháng 8 năm 2016 bên B sẽ thanh toán tiền nhà năm thứ nhất**  **Số tiền: 37.000.000 VND x 12 tháng** = **444.000.000 VND cho bên A**  *(****Bằng chữ****: Bốn trăm bốn mươi bốn triệu đồng)*  3.2.Thanh toán đợt 2  **Từ: 26/08/2017.**  **Đến : 26/08/2018 .**  **Bên B sẽ thanh toán tiền thuê nhà cho bên A năm thứ hai :**  vào ngày :26 **tháng 8 năm 2017**  **Số tiền: 37.000.000 VND x 12 tháng** = **444.000.000 VND cho bên A**  *(****Bằng chữ****: Bốn trăm bốn mươi bốn triệu đồng)*  3.3.Bên B đã đặt cọc 2 tháng thuê nhà cho bên A   vào ngày 26/8/2016  **Số tiền : 37.000.000 VND x 2 tháng =** **74.000.000VND**  *(****Bằng chữ****: Bảy mươi triệu đồng)*  Sau khi kết thúc hợp đồng 2 năm , bên A sẽ hoàn lại cho bên B số tiền 74.000.000 VND (nếu không có gì thay đổi).  3.4 Đồng tiền thanh toán: VND  3.5 Hình thức thanh toán: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của bên A bằng tiền VND tính theo tỷ giá bán ra của ngân hàng VietcomBank(VCB) tại thời điểm thanh toán.  - Chủ tài khoản:  - Số tài khoản:  - Ngân hàng:  - Chi nhánh: Bắc Ninh  **Điều 4: Quyền và trách nhiệm của Bên A:**  4.1 Đảm bảo quyền cho thuê hợp pháp và nhà không có tranh chấp gì.  4.2 Bàn giao quyền sử dụng căn nhà vào **ngày 26 tháng 08 năm 2016**  4.3 Có trách nhiệm làm các thủ tục khác liên quan đến việc cho thuê : như đảm bảo điện nước internet luôn hoạt động bình thường,nếu có vấn đề xảy ra thì kết hợp với bên B cùng khắc Phục  4.4 Đăng kí giấy phép cư trú cho lần đầu tiên  4.5 Phải có hành động kịp thời khi Bên B thông báo về các hư hại về kết cấu căn nhà mà không phải lỗi của Bên B.  4.6 Bất cứ khi nào cần tiến hành kiểm tra và bảo dưỡng căn nhà, Bên A phải ấn định một quãng thời gian hợp lý và thông báo cho Bên B biết trước và hai bên sẽ thảo luận.  **Điều 5: Quyền và trách nhiệm của Bên B:**  5.1 Phải cung cấp cho bên A bản photo hộ chiếu, visa còn hiệu lực để bên A thực hiện việc đăng ký tạm trú lần đầu cho bên B.  Khi có bất kể thay đổi nào về người thuê sống tại căn nhà hoặc visa được gia hạn thêm, bên B phải thông báo ngay cho bên A và cung cấp bản photo, hộ chiếu, visa còn hiệu lực. Nếu không, khi có bất kỳ vấn đề phát sinh liên quan đến sự thay đổi trên Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm. Kể từ lần đăng ký tạm trú thứ hai trở đi, Bên B tự thực hiện đăng ký tạm trú và phải thanh toán chi phí đăng ký tạm trú đó (nếu có).  5.2 Sử dụng căn nhà đúng mục đích. Không được nhượng lại hợp đồng thuê căn nhà hay cho thuê lại.  5.3 Thanh toán tiền thuê căn nhà đúng thời hạn được quy định tại Điều 2 và 3 Hợp đồng này.  5.4 Tiếp nhận căn nhà và chịu trách nhiệm bàn giao lại khi kết thúc thời hạn thuê, căn nhà phải đúng trạng thái ban đầu trừ những hao mòn tự nhiên theo thời gian.  5.5 Trong quá trình sử dụng căn nhà, các hư hỏng về đồ đạc, trang thiết bị trong căn nhà mà do lỗi của Bên B gây ra, Bên B phải bồi thường hoặc tự sửa chữa và thanh toán toàn bộ phí. Đồng thời Bên B phải thông báo cho Bên A. Bên B phải có trách nhiệm giữ gìn bảo quản tốt mọi đồ đạc cũng như các trang thiết bị trong căn nhà. Ngoài ra, các hư hại về kết cấu nhà do thời gian, tự nhiên và hao mòn thì Bên A sẽ có trách nhiệm sửa chữa.  5.6 Tất cả các thành viên sử dụng căn nhà phải tuân thủ pháp luật và các quy định của khu phố nơi Bên B đang thuê nhà như: an ninh trật tự,vệ sinh công cộng…  5.7 Trong trường hợp Bên B muốn thay đổi hoặc sửa chữa cấu trúc của căn nhà thì phải thông báo và có sự đồng ý của Bên A  5.8 Bên B phải đảm bảo tuyệt đối sự an toàn về phòng chống cháy nổ(bếp gas,các thiết bị về điện...) .Trong trường hợp xẩy ra cháy nổ do lỗi của bên B thì bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước các cơ quan có thẩm quyền và bồi thường thiệt hại.  **Điều 6: Chấm dứt hợp đồng**  Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà không phải bồi thường trong các trường hợp sau:  6.1 Hợp đồng hết thời hạn giá trị.  6.2 Căn nhà bị phá dỡ theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.  6.3 Trong các trường hợp bất khả kháng như: chiến tranh, thiên tai....  Không đảm bảo được các dịch vụ cơ bản như Nước sinh hoạt yếu,có vấn đề,không có mạng internet...  **Điều 7: Hai bên cam kết**  7.1 Tuân thủ đầy đủ các điều khoản nêu trên trong quá trình thực hiện hợp đồng này.  7.2 Các chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng như: điện, nước, điện thoại, phí quản lý, an ninh, truyền hình cáp, internet…. do bên B sử dụng sẽ do bên B tự thanh toán trực tiếp cho nhà cung cấp theo các khối lượng tiêu thụ hàng tháng.  7.3. Nếu một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, thì :  7.3.1 Nếu Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo cho bên B trước 30 ngày (bằng văn bản) và phải trả lại tiền thuê còn lại. Trường hợp Bên A không báo trước 30 ngày, Bên A phải bồi thường cho bên B số tiền tương đương với số ngày tiền thuê nhà không báo trước.  7.3.2 Nếu bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo cho bên A trước 30 ngày (bằng văn bản) và chỉ được nhận lại số tiền thuê nhà còn lại chưa ở hết cùng sau khi đã thanh toán tất cả các chi phí dịch vụ tiện ích. Trường hợp Bên B không báo trước 30 ngày, Bên B phải bồi thường cho bên A số tiền tương đương với số ngày tiền thuê nhà không báo trước  7.4 Nếu Bên B chậm thanh toán 05 ngày làm việc mà không có sự chấp thuận của Bên A, coi như Bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và thực thi theo mục 7.3.2 của hợp đồng này.  7.5 Nếu một trong hai bên không thực hiện đúng những cam kết ghi trong hợp đồng này thì bên kia có quyền chấm dứt hợp đồng, bên vi phạm sẽ phải bồi thường theo điều 7.3 của hợp đồng này.  7.6 Trong vòng 15 ngày trước khi kết thúc Hợp đồng thuê nhà Bên B tạo điều kiện cho Bên A dẫn khách mới vào xem nhà.  7.7 Trường hợp có tranh chấp thì cả hai bên phải cùng bàn luận và tìm ra biện pháp giải quyết. Nếu không tìm được sự thống nhất thì đệ trình lên tòa án có thẩm quyền, kết luận của tòa án là phán quyết cuối cùng. Bên thua kiện sẽ phải chịu toàn bộ án phí của vụ kiện.  7.8 Biên bản bàn giao trang thiết bị là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này.  Nội dung của hợp đồng này được hai bên hiểu rõ hoặc đã được dịch để hai bên hiểu rõ.  Hợp đồng này được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh, được lập 02 bản có nội dung và giá trị pháp lý như nhau. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa phần Tiếng Việt và phần Tiếng Anh thì phần Tiếng Việt là cơ sở đầu tiên để giải quyết các tranh chấp và bất đồng. Mỗi bên giữ 01 bản.  Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.  *Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2016*  **BÊN A BÊN B** |