CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ CĂN HỘ

APARTMENT LEASE AGREEMENT

No/Số: LC/012025/A1526-LVT

Căn cứ bộ luật dân sự, luật đất đai, luật nhà ở, và các văn bản pháp luật khác có liên quan của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

Pursuit on the Civil Code, the Land Law, the Housing Law, and other relevant legal documents of The Socialist Republic of Vietnam.

Căn cứ vào điều kiện, nhu cầu thực tế của các bên trong hợp đồng này

Based on the conditions and actual requirements of all parties in the contract.

Căn cứ vào Hợp đồng Quản lý Bất động sản số PMA/112021/LC/A15.26, ký ngày 17 tháng 11 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư VNK và Ông/Bà Ryu Joung Mi.

Based on Property Management Agreement No. PMA/112021/LC/A15.26, signed on November 17th, 2021 between VNK investment Consultancy Joint Stock Company and Mr/Mrs. Ryu Joung Mi .

Ho Chi Minh City January 12nd 2025
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 01 năm 2025

Chúng tôi gồm có/*We are:*

BÊN A : BÊN CHO THUÊ NHÀ (PARTY A: THE LESSOR)

Tên (Name): **RYU JOUNGMI**
Địa chỉ (Address): Korea
Số CMND (ID card Number): M63868811 Ngày cấp (Issued on): 13/02/2019
Là chủ sở hữu pháp lý của căn hộ số/*As the legal possessor of the Apartment for lease*: A15.26 Lavita Charm
Địa chỉ/ Address: Đường Số 1, Phường Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP. HCM.
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VNK

VNK INVESTMENT CONSULTANCY JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: P7.37.17 Vinhomes Central Park, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Address: P7.37.17 Vinhomes Central Park, ward 22, Binh Thanh District, Ho Chi Minh city

Mã số thuế: 0315286793

Tax Code: 0315286793

Người đại diện: ÔNG KO KWANG SOO - Chức vụ: Giám đốc

Representative: MR. KO KWANG SOO - Position: Director

BÊN B: BÊN THUÊ NHÀ (PARTY B: THE LESSEE)

Tên (*Name*): **TRẦN QUANG PHÁT**

Quốc tịch *(Nationality)*: *Vietnam*

ID/*CCCD số*: 054089005809

Ngày cấp *(Issued Date): 22/11/2021*

Nơi cấp *(Issued Place):* Cục cảnh sát

Nơi thường trú (Residence address): 481 Trần Hưng Đạo, P.6, Thành phố Tuy Hoà, Phú Yên

Bên Cho Thuê Nhà và Bên B – thống nhất ký kết hợp đồng thuê căn hộ với những điều khoản và điều kiện như sau:
Both Party A and Party B – have mutually agreed to enter into this Apartment lease contract with the following terms and condition:

ĐIỀU 1 : MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG VÀ THỜI GIAN THUÊ

ARTICLE 1 : USING PURPOSE AND LEASING DURATION

1. Mục đích sử dụng(Purpose of use): Thuê nhà để ở / *Residential purpose only*
   Bên Thuê chỉ được sử dụng Căn hộ cho mục đích này. Việc cho thuê lại, AirBnB và các hoạt động thương mại khác sử dụng Căn hộ này sẽ không được áp dụng nếu không có sự cho phép của Bên cho thuê bằng văn bản.
   The Lessee shall use Apartment only for this purpose. Sub-leasing, AirBnB and other commercial activities using for this Apartment shall not be applied without the Lessor's permission in written.
2. Thời hạn thuê (Duration of lease): 12 tháng (months).
   Từ ngày (from) 12/01/2025 đến ngày (to) 11/01/2026
   Bên B sẽ được quyền ưu tiên tiếp tục gia hạn vào cuối hợp đồng với điều kiện Bên A tiếp tục cho thuê. Giá thuê sau khi gia hạn có thể thay đổi tuỳ thuộc thời điểm.
   Party B will be given priority to extend the contract if Party A continues to have his/her Apartment rent. The rental price after contract extending might be varied basing on market price at that time.

ĐIỀU 2 : TIỀN ĐẶT CỌC, GIÁ THUÊ & CÁC CHI PHÍ KHÁC

ARTICLE 2: DEPOSIT, RENTAL FEE & EXTRA COSTS

1. **Tiền đặt cọc:**

   Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Đặt Cọc, trị giá hai tháng tiền thuê là: **18.000.000** VND (Bằng chữ: Mười tám triệu đồng).
   Tiền đặt cọc được nhận bằng VND. Tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả lại cùng một loại tiền tệ mà Bên Thuê đã đặt cọc cho Bên Cho Thuê.

   The Lessee will pay to the Lessor 2 – month rental as Security Deposit amounting of: ***18.000.000*** *VND*

(In words: Eighteen million Vietnam dong).

The security deposit is received in VND.

The Security Deposit shall be refunded in the same currency which the Lessee paid to The Lessor.

2. **Rental fee:**

Giá thuê phải trả cho Bên Cho Thuê là **9.000.000** VND (Bằng chữ:Chín triệu đồng). Giá thuê không đổi trong suốt thời gian thuê. Đơn vị tiền tệ cố định: VND.

*The Rent of such premises shall be payable in the amount of: **9.000.00**0 VND (In words:Nine million Vietnam dong), The Rent will be fixed during the lease term. Fixed Currency: VND.*

Giá thuê trên chưa bao gồm chi phí quản lý, phí giữ xe tháng, tiền này bên thuê thanh toán hàng tháng cho Ban quản lý toà nhà . Giá thuê trên chưa bao gồm: Thuế, Tất cả các chi phí khác như internet, cáp tivi, dọn dẹp, điện, nước, điện thoại... (nếu có), các chi phí này bên thuê thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ theo mức tiêu thụ thực tế.

The above rental price does not include management costs and monthly parking fees, which the lessee pays monthly to the Building Management Board. The above rental price does not include: Taxes, All other costs such as internet, cable TV, cleaning, electricity, water, telephone... (if any), these costs are paid by the lessee to the service provider according to actual consumption.

ĐIỀU 3 : ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN

ARTICLE 3 : PAYMENT TERMS

1. Trong Thời Hạn Thuê, Tiền Thuê được Bên Thuê thanh toán hàng tháng. Kỳ thanh toán đầu tiên sẽ được thanh toán vào Ngày Bắt Đầu tính tiền thuê.
   During the Lease Term, the Rent is paid by the Lessee every months. The first payment period will be paid on the Rent Commencement Date.
2. Bên Thuê sẽ thanh toán trước Tiền Thuê cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán tính từ ngày **12** hàng tháng. *The Lessee will pay the Rent to the Lessor within the first 05 (five) days of each payment period from the **12nd** of every month.*
   Cách thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo thông tin dưới đây:
   Payment method: In cash or bank transfer according to below information
   Số tài khoản/ Account No: **19133192576017**
   Người thụ hưởng/ Beneficiary Name: **VNK IC**
   Tại ngân hàng/ Bank: **TECHCOMBANK**
   Nội dung/ Transfer note: "Tiền thuê A15.26 LVT tháng …" *"Rental Fee for* A15.26 LVT < *month*>"
3. Phạt chậm thanh toán/ Penalty for late payment:
   Nếu Bên Thuê không thanh toán tiền thuê đúng thời hạn nêu trên thì Bên Thuê sẽ phải trả lãi cho Bên Cho Thuê 0.5% /ngày trên tổng số tiền phải trả cho đến ngày Bên Thuê thanh toán đầy đủ khoản phải thanh toán, không quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán. Nếu không, khách thuê sẽ được cho là vi phạm hợp đồng.
   If the Lessee fails to make the payment within the time given, the Lessee shall pay interest at 0.5% per day on the sum of the Rental until the sum is fully paid, maximum 10 (ten) days, since the Due Date of the payment. Otherwise, the tenant is considered violating the contract.

ĐIỀU 4 : QUYỀN LỢI, TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN CHO THUÊ (BÊN A)

ARTICLE 4 : LESSOR'S (PARTY A'S) RIGHTS AND OBLIGATIONS

A. QUYỀN CỦA BÊN CHO THUÊ/ LESSOR'S RIGHTS

1. Được quyền nhận Tiền Thuê và các khoản thanh toán khác (nếu có) từ Bên Thuê cũng như tất cả các quyền và lợi ích khác của mình theo Hợp đồng này.
   To receive the Rental, and other payments (if any) from the Lessee as well as other rights and benefits under the Agreement.
2. Bên Cho Thuê được quyền sở hữu Chìa Khóa Chủ của Căn Hộ và không được xem là vi phạm luật lệ, để đảm bảo sự an ninh của Căn Hộ, chìa khóa chủ sẽ được hai Bên ký niêm phong vào ngày bàn giao Căn Hộ và được lưu giữ bởi Bên Cho Thuê
   The Lessor keeps the master key of Apartment and this is not violation of the law. To ensure the security of Apartment, the master key will be sealed off by both Parties on the hand-over date and stored by the Lessor.
3. Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo như quy định cụ thể tại điều 7 của hợp đồng này.
   The Lessor has the right to unilaterally terminate the contract as specified in Article 7 of this Agreement.
4. Trường hợp Bên Cho Thuê có khách hàng tiềm năng đến mua căn hộ hoặc khi sắp hết hạn hợp đồng mà Bên Thuê không có nhu cầu gia hạn tiếp, Bên Cho Thuê có quyền tìm khách mua hoặc khách thuê mới và đưa khách mới đến kiểm tra Căn hộ trong vòng 01 (một) tháng trước khi đến hạn hoặc vào một khoảng thời gian phù hợp theo thỏa thuận của hai bên.
   In case the Lessor has potential customers to buy the Apartment or if the Lessee would not renew this Lease Agreement, the Lessor has right to show the Apartment to new customers or tenants within 01 (one) month of expiration date or in an appropriate time as agreed by the Parties.
5. Các quyền khác theo quy định của Hợp đồng và quy định của Pháp luật có liên quan.
   Other rights as stipulated in the Agreement and by provisions of relevant laws.

B. TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN CHO THUÊ/ LESSOR'S OBLIGATIONS

1. Bàn giao Căn Hộ và trang thiết bị tiện nghi được liệt kê trong Phụ lục 1 đính kèm theo Hợp đồng này trong tình trạng hoạt động tốt cho Bên Thuê vào ngày bàn giao Căn hộ.
   To hand over the premises with equipment and furnishings listed in Appendix 1 attached to this Lease Contract to the Lessee on the Commencement Date of the Lease Term in good condition and working order.
2. Thanh toán hết các chi phí tiện ích cho Căn hộ (tiền điện, nước, điện thoại và các chi phí khác) tính đến ngày bàn giao Căn hộ
   To pay all the utility charges (Electricity, water, telephone cost and other such charges) for the premises to the hand-over of the premises.
3. Trong thời hạn thuê, đảm bảo quyền sử dụng hợp pháp của Bên Thuê khi sử dụng Căn hộ.
   To guarantee the legal using rights of the premises by the Lessee
4. Thông báo trước 1 ngày cho Bên Thuê nếu Bên cho thuê có bất kỳ chuyến thăm hợp lý nào dành cho khách thuê mới/ khách hàng mới tiềm năng đến thuê / mua căn hộ, hợp tác thực hiện yêu cầu của Bên Thuê trong trường hợp Bên Thuê yêu cầu sự hiện diện của Ban Quản Lý tòa nhà để làm chứng cho chuyến thăm
   To inform the Lesser 1 day in advance if there is any reasonable visit from Lessor for potential new tenants/ new clients visiting to rent/ to purchase the apartment, perform the Lessor's request (if any) for the presence of Building Management Board to witness the visit.
5. Hướng dẫn, hỗ trợ Bên Thuê thực hiện các thủ tục đăng ký tạm trú theo quy định của pháp luật Việt Nam.
   To guide and assist the Lessee in carrying out temporary residence registration procedures in accordance with Vietnamese laws.

ĐIỀU 5 : QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN THUÊ (BÊN B)

ARTICLE 5 : LESSEE'S RIGHTS AND OBLIGATIONS

A. LESSEE'S RIGHTS/ QUYỀN CỦA BÊN THUÊ

1. Được sử dụng Căn hộ, trang thiết bị, các công trình tiện ích chung phù hợp với quy định tại Hợp đồng này, Nội quy khu Căn hộ và quy định của Ban quản lý.
   To use the Apartment, Equipments, Common Facilities in compliance with provisions of the Board of Management.
2. Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo như quy định cụ thể tại điều 7 của hợp đồng này.
   The Lesser has the right to unilaterally terminate the contract as specified in Article 7 of this Agreement.

B. LESSEE'S OBLIGATION/ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

1. Thanh toán tiền thuê, Tiền Đặt Cọc và các loại phí do Bên Thuê chịu trách nhiệm đầy đủ và đúng kỳ hạn.
   To pay the Rent, Security Deposit and other fees fully and properly.
2. Khi nhận được thông báo về chuyến thăm của Bên Cho Thuê được quy định tại điểm 4, Khoản B, Điều 4 của hợp đồng này, Bên Thuê có trách nhiệm hợp tác với Bên Cho Thuê để đảm bảo thực hiện chuyến thăm dựa trên thỏa thuận thiện chí của hai bên về thời gian hợp lý cho chuyến thăm đó.
   Upon receiving the Lessor's visit notice specified at Point 4, Clause B, Article 8 of this contract, the Lessee has an obligation to cooperate with the Lessor to perform the visit based on both sides' goodwill negotiation on a reasonable visiting time.
3. Bên Thuê có nghĩa vụ cung cấp, khai báo đầy đủ và kịp thời cho Bên Cho Thuê danh sách Người Cư Ngụ Khác. Trong trường hợp có bất kỳ người nào khác ngoài danh sách Người Cư Ngụ Khác đến ở qua đêm tại Căn Hộ thì Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê/Công Ty Quản Lý/bảo vệ Tòa Nhà, tùy từng trường hợp, trước 22h của ngày hôm đó.
   The Lessee takes responsibility for full and reliable providing, declaring the Lessor with List of Other Residents. In the even that there is any person who is not named in List of Other Residents stays overnight at Apartment, the Lessee shall declare the Lessor/ ManagementCompany/ Building Guard, depends on each specific case, before 22:00 of the day.
4. Bằng việc ký hợp đồng này khách thuê đã đồng ý với tình trạng bàn giao căn hộ như phục lục nội thất đính kèm.Không được thay đổi cấu trúc, nội thất hoặc bất kỳ hạng mục nào của Căn hộ nếu chưa được Bên Cho Thuê đồng ý trước bằng văn bản, trừ các đồ đạc, tài sản rời của Bên Thuê.
   By signing this contract, the tenant agrees to rent with the apartment's current status following attached furniture list. Not to modify the structure, furniture or any items of the Apartment without prior written consent of the Lessor, except for the belongings, movable properties under the Lessee's ownership.
5. Tuân thủ các quy định chung của Ban Quản Lý tòa nhà và pháp luật Việt Nam về cư trú.

   Comply with the general regulations of the Building Management Board and the laws of Vietnam on residence.

ĐIỀU 6 : ĐIỀU KHOẢN VỀ BẢO DƯỠNG, SỬA CHỮA NHÀ & CÁC TRANG THIẾT BỊ

ARTICLE 6 : PROVISION ON HOUSE & EQUIPMENTS MAINTENANCE AND REPAIR

1. Bên Cho Thuê có trách nhiệm sửa chữa kịp thời tất cả các hư hỏng liên quan đến phần xây dựng của Căn hộ (dột, sàn, nền móng, tường và mái, **hệ thống điện nước bao gồm máy lạnh, máy nước nóng**) theo yêu cầu của Bên Thuê (ngoại trừ những hư hỏng do Bên Thuê gây ra do việc cố ý, bất cẩn, hoặc sử dụng sai mục đích của Bên Thuê hoặc gây ra bởi Bên Thứ Ba được Bên Thuê cho phép vào Căn hộ). Thời gian, lộ trình sửa chữa sẽ được các Bên thống nhất trước khi sửa chữa.

The Lessor has obligation to promptly repair at the Lessor's own expense all damages relating the construction of (leakage, floor, foundation, walls and roof, electricity and water systems including air-conditioner, water heater) as requested by the Lessee (except damages caused by misuse or willful misconduct of the Lessee or a Third Party allowed access to the premises). Time and schedule of repair will be implemented as agreed by the Parties

2. Trường hợp Bên Cho Thuê không kịp hoặc không thể sửa chữa trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày Bên Thuê thông báo, Bên Thuê sẽ tự lựa chọn quyền sửa chữa và Bên Cho Thuê sẽ thanh toán lại chi phí sửa chữa thực tế cho Bên Thuê.

In case the Lessor fails or cannot take corrective actions within 14 (fourteen) days from the date of written notices by the Lessee, the Lessee with his/her own selection has the right to carry out himself/herself the repair works and Lessor shall have to reimburse these actual repair expense to the Lessee.

3. Bên Thuê có trách nhiệm sửa chữa và thanh toán những hư hỏng nhỏ như: hư vòi nước, nghẹt vòi nước, bồn cầu.

The Lesser has obligation to be responsible for repairing and paying all the small damages such as: water sink, clogged pipe, clogged toilet.

ĐIỀU 7 : CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

ARTICLE 7 : CONTRACT TERMINATION

1. Hợp đồng này đương nhiên chấm dứt trong các trường hợp sau:

This present contract evidently terminates under the following cases:

a. Vào ngày hết hạn hợp đồng.

On the expiration of this Agreement.

b. Trường hợp bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, căn hộ bị tháo dỡ theo quy định của các cấp có thẩm quyền, hoặc các sự kiện vượt quá tầm kiểm soát hợp lý của cả hai bên.

In case of Force Majeure: Natural Disaster, war, fir, Apartment demolition according to regulations of relevant authorities or events beyond the reasonable control of Parties.

2. Đơn phương chấm dứt hợp đồng

Unilaterally terminate the contract.

a. Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu Bên Thuê vi phạm nghiêm trọng một hoặc tất cả các nghĩa vụ được quy định tại điểm B, điều 5 của hợp đồng này.

The Lessor has the right to unilaterally terminate the contract if the Lessee seriously fails to follow one or all of the obligations specified at Point B, Article 5 of this contract.

b. Trong trường hợp của điều 7, khoản 2a, Bên Thuê phải chịu phạt vi phạm Hợp Đồng bằng khoản Tiền Đặt Cọc, đồng thời, bồi thường cho Bên Cho Thuê toàn bộ các thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có). Bên Cho Thuê sẽ không phải hoàn trả cho Bên Thuê khoản tiền thuê và phí quản lý mà Bên Thuê đã thanh toán cho những ngày chưa sử dụng (nếu có).

In case of article 7, point 2a, The Lessee shall be fined for the violation of the agreement by the security deposit, at the same time, compensate The Lessor for all actual damages incurred (if any). The lessor will not have to refund to the lessee the rent and management fee that the lessee has paid

for the unused days (if any).

c. Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu Bên Cho Thuê vi phạm nghiêm trọng một hoặc tất cả các nghĩa vụ được quy định tại điểm B, điều 4 của hợp đồng này. Bên Cho Thuê phải hoàn lại 02 (hai) tháng tiền cọc và phần tiền thuê nhà đã trả trước cho thời gian chưa sử dụng đến (nếu có) và bồi thường thêm (02) hai tháng tiền thuê nhà cho Bên Thuê.

The Lessee has the right to unilaterally terminate the contract if the Lessor seriously breaches one or all of the obligations specified at Point B, Article 4 of this contract. The Lessor will have to refund 02 (two) months deposit plus the unused portion of the advance rent (if any) and compensate 02 (two) month rent for The Lessee.

ĐIỀU 8 : CAM KẾT CHUNG *(ARTICLE 8 : GENERAL COMMITMENT).*

1. Hai bên cam kết thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các điều khoản và điều kiện quy định trong hợp đồng này. Mọi thay đổi, hủy bỏ hoặc bổ sung một hay nhiều điều khoản, điều kiện của hợp đồng này phải được cả 2 bên thỏa thuận bằng văn bản và lập thành phụ lục hợp đồng.

Both parties undertake to perform strictly and fully the articles and conditions stipulated in this present contract. Any/all amendment, cancellation or addition of one or more terms, conditions of this present contract must be agreed by both parties in writing and must be made into relevant appendix.

2. Trường hợp các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ban hành các văn bản pháp lý liên quan đến việc cho thuê Nhà, Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với những quy định của Pháp luật Việt Nam.

On the issuance of any legislation by a competent authority concerning House leasing, this present contract will be adjusted in accordance with Vietnamese laws and regulations

3. Tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng này hoặc việc vi phạm hợp đồng sẽ được giải quyết trước hết bằng thương lượng trên tinh thần thiện chí, hợp tác. Nếu thương lượng không thành thì vụ việc sẽ được đưa ra toà án có thẩm quyền giải quyết. Quyết định của toà án là chung và có hiệu lực cưỡng chế thi hành với các bên có liên quan. Bên thua phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí khác (nếu có), trừ khi có thỏa thuận khác.

Any disputes arising in reaction to this present contract or the breach of this present contract shall be settled firstly be negotiation under goodwill, cooperativeness. Should the negotiation fail, the matter shall be submitted to the competent court for settlement. And the Court's decision will be considered as final and binding on all concerning parties to execute. The Court charges and other expenses, if any, must be borne by the losing party, unless otherwise agree.

4. Hợp đồng này được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 (một) bản, Ban Quản lý tòa nhà LAVITA CHARM giữ 01 (một) bản.

This present contract is made into 03 [three] copies of the equal validity. Each party will keep 01 [one] copy, and Management Board of LAVITA CHARM Building keeps 01 [one] copy.

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ / BÊN A	**ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ / BÊN B**
(FOR THE LESSOR / PARTY A)	***(FOR THE LESSEE / PARTY B)***
CÔNG TY TƯ VẤN ĐẦU TƯ VNK	
GIAM ĐỐC O KWANG SOO	Trần Quang Phát