

HỢP ĐỒNG THUÊ CĂN HỘ DÀI HẠN
LONG TERM APARTMENT LEASE CONTRACT

Số/No.:/...../ HDTCH

Căn cứ/ Pursuant to:

- ✓ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015
The Civil Code dated 24 November 2015;
- ✓ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn
The Law on Housing dated 25 November 2014 and its guiding documents;
- ✓ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn.
The Law on Real Estate Business dated 25 November 2014 and its guiding documents.

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., chúng tôi, gồm Các Bên dưới đây:

Today,, we are include:

I. BÊN CHO THUÊ CĂN HỘ (“Bên Cho Thuê”)/ *THE LESSOR:*

CÔNG TY/COMPANY:

- Mã số Doanh nghiệp số do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố cấp lần đầu ngày
Enterprise Code No. ... issued by Business Registration Office – Department of Planning and Investment of.....City for the first time on ...
- Địa chỉ:
Address:
- Đại diện bởi Ông (Bà):.....Chức vụ:.....
Represented by: - Position:
Theo giấy ủy quyền số.....ngày.....
Pursuant to Letter of authorization no ... signed on ...
- Điện thoại Công ty/Tel:.....Fax:.....
- Số tài khoản/Account No:tại Ngân hàng/at:.....

II. BÊN THUÊ CĂN HỘ (“Bên Thuê”)/ *THE LESSEE:*

- Ông (bà)/Công ty:.....
Mr (Mrs)/Company:
- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....[nếu là tổ chức]
Investment Certificate (or Enterprise Registration Certificate) No.....or Enterprise Code No. ... issued by Business Registration Office – Department of Planning and Investment of.....on.....(applicable to organization)
- Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên thuê là tổ chức]Chức vụ:.....
Represented by: - Position:(applicable to organization)
Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).

Pursuant to Letter of authorization no ... signed on ... (if any)

Số CMND/CCCD (hộ chiếu):..... cấp ngày:...../...../....., tại.....

ID card (passport) no.: issued on: at

- Hộ khẩu thường trú:.....[nếu là cá nhân]

Permanent residence: [applicable to individual]

- Số CMND/CCCD (hộ chiếu):..... cấp ngày:...../...../....., tại..... [nếu là cá nhân]

ID card (passport) no.: issued on: at [applicable to individual]

- Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức]:.....

Head office address (applicable to organization):

- Địa chỉ liên hệ:

Contact address:.....

- Điện thoại/Tel:..... Fax (nếu có)/(if any):.....

- Số tài khoản (nếu có)/Account No (if any):..... tại Ngân hàng/ at.....

đồng ý ký kết Hợp Đồng Thuê Căn Hộ dài hạn này (“**Hợp Đồng**” hoặc “**Hợp Đồng Thuê**”) với các điều khoản sau đây:

have agreed to enter into this Long Term Apartment Lease Contract (“Contract” or “Lease Contract”) with the following terms and conditions:

Điều 1. Đặc điểm của Căn Hộ cho thuê

Article 1. Characteristics of the Apartment

1.1 **Căn Hộ** số: (“**Căn Hộ**”) tại tầng: thuộc Tòa Nhà số (“**Tòa Nhà**”)....., có địa chỉ tại số đường/phố (nếu có), phường/xã, quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh), tỉnh (thành phố) thuộc Dự án (“**Dự Án**”) do làm Chủ đầu tư (“**Chủ Đầu Tư**”).

Apartment No.: (“Apartment”) on the floor: in the Building No. (“Building”), address at No..... street(if any), wards / communes, districts (districts, towns, townships, provincial cities), provinces (cities) of the project (“Project”) by as the Developer (“the Developer”).

1.2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: m2 (bằng chữ: mét vuông) và được đo theo quy định tại **Khoản 2, Điều 101 của Luật Nhà ở 2014.**

*The Apartment Use Area is m2 (in words: square meters) and is measured in accordance with **Clause 2, Article 101 of the Law on Housing 2014.***

1.3 Mục đích sử dụng Căn Hộ: **dùng để ở/dùng để làm văn phòng có chức năng lưu trú ngắn hạn**

*Use Purpose of the Apartment: **residence / working office with function of short stay.***

1.4 Tiêu chuẩn hoàn thiện Căn Hộ: theo Phụ Lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.

Apartment completion criteria: Appendix 01 attached hereto.

Điều 2. Thời hạn thuê, Tiền thuê, Phí quản lý và Thanh toán

Article 2. Lease term, Rental, management fee and payment

- 2.1 Thời hạn cho thuê Căn Hộ ("Thời Hạn Thuê"):** được tính kể từ ngày Bên Cho Thuê bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê cho đến hết ngày....., trừ trường hợp bị chấm dứt theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng.

The lease term of the Apartment ("Lease Term") is calculated from the date the Apartment is handed over to the Lessee by the Lessor until the end of the date....., except for the termination as provided for in Article 8 of this Contract.

2.2 Tiền Thuê/Rental:

- a) Tổng Tiền Thuê Căn Hộ ("**Tổng Tiền Thuê**") trong toàn bộ Thời Hạn Thuê là: [...] VNĐ (Bằng chữ..... đồng), được tính theo công thức lấy đơn giá tiền thuê tính cho 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ làVNĐ nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Tổng Tiền Thuê này đã bao gồm thuế GTGT, trong đó:

Rental for leasing the Apartment ("Rental") for the whole Lease Term is: [...] VND (in words ... dong), calculated by the formula: the unit price for 01 m2 Apartment Use Area is ... VND (x) multiply with the total of Apartment Use Area. This Rental is inclusive of Valued Added Tax – VAT, in which:

- Tiền Thuê (chưa bao gồm thuế GTGT) là: [...] VNĐ (Bằng chữ.....đồng),
Rental (Excluding VAT) is: [...] VND (In words dong),
- Thuế GTGT:VNĐ (Bằng chữ.....đồng).
VAT is: [...] VND (In words dong).

Để làm rõ: Tổng Tiền Thuê Căn Hộ kể trên chưa bao gồm Phí Quản Lý, các khoản phí, lệ phí, phí, chi phí và phí tổn khác mà Bên Thuê có trách nhiệm phải trả liên quan đến Hợp Đồng Thuê và/hoặc các vấn đề có liên quan khác.

To clarify, the above Rental does not include Management fees, fees, charges, costs and other expenses that the Lessee is liable to pay in connection with this Contract and / other related issues.

- b) **Thời hạn thanh toán Tiền Thuê /Payment schedule::**

- Đợt 1/1st installment:
- Đợt 2/2nd installment :
- Đợt .../... installment :.....

2.3 Phí quản lý / Management fees

Kể từ thời điểm Bên Cho Thuê bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê, Bên Thuê có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý theo thông báo của đơn vị quản lý Dự Án/Tòa Nhà với mức phí là Phí Quản Lý được điều chỉnh theo thông báo của đơn vị quản lý Dự Án/Tòa Nhà và được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế ghi trong Biên Bản Bàn Giao.

From the time the Lessor hand-over the Apartment to the Lessee, the Lessee is responsible for paying the Management fees as of the notification of the Project / Building Managerment with the fee of Management fee is adjusted according to the notice of the Project / Building Managerment and is calculated according to the actual Apartment Area Use stated in the Hand-over Minutes.

Điều 3. Giao nhận Căn Hộ

Article 3. Hand-over Apartment

- 3.1. Bên Cho Thuê bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê vào ngày (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”).

*The Lessor shall handover the Apartment to the Lessee on (“the **Estimated Handover Date**”).*

Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Khoản 3.1 này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến.

The actual Apartment handover date may be earlier or later than the Estimated Handover Date as stated in Article 3.1 but cannot earlier or later than..... days from the Estimated Handover Date.

Trước Ngày Bàn Giao Thực Tế 10 (mười) ngày, Bên Cho Thuê sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Thuê về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao (“**Thông Báo Bàn Giao**”).

*At least 10 (ten) days before the actual Handover Date, the Lessor shall send the Lessee a written notification about the time, place and procedures for the handover of the Apartment (“the **Handover Notice**”).*

Vào ngày bàn giao nêu tại Thông Báo Bàn Giao (“**Ngày Bàn Giao Thực Tế**”), Các Bên thống nhất sẽ ký biên bản bàn giao Căn Hộ (“**Biên Bản Bàn Giao**”).

*On the actual handover date stated in the Handover Notice (“**Handover Date**”), the Parties agree to sign the Apartment handover minutes (“the **Handover Minutes**”).*

- 3.2. Vào Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Thuê phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ và ký Biên Bản Bàn Giao. Bên Thuê có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Thuê chịu. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế có chênh lệch trong phạm vi $\pm 08\%$ (tám phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Hợp Đồng thì Các Bên sẽ có nghĩa vụ thanh toán giá trị tiền thuê của phần diện tích chênh lệch cho nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Tiền Thuê Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 08\%$ (tám phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Bên Thuê được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Tiền Thuê Căn Hộ theo diện tích thực tế hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng. Nếu Bên Thuê thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Tiền Thuê Căn Hộ theo diện tích thực tế thì kể từ thời điểm này Tổng Tiền Thuê Căn Hộ là cố định và không điều chỉnh trong suốt Thời Hạn Thuê.

On the Handover Date, the Lessee must come and inspect the Apartment’s actual conditions and signs the Handover Minutes. The Lessee is entitled to engage a third party (as an independent measuring agency) to re-measure the actual Apartment Use Area at the Lessee’s expense. In case, the actual Apartment Use Area differs within $\pm 8\%$ (plus/minus eight percent) compared to the Apartment Use Area recorded in this Contract, the Parties shall pay the rent value of the difference in area within 30 (thirty) days from the signing date of the Annex of the Adjustment of Area and Rental. In case, the actual Apartment Use Area differs over $\pm 8\%$ (plus/minus eight percent) compared to the Apartment Use Area recorded in this Contract, The Lessee has the right (i) continue to execute the Contract and pay the Rental as actual Apartment Use Area or (ii) terminate the Contract. If the Lessee continues to execute the Contract and pays the Rental as actual Apartment Use Area, then the Rental shall be fixed and unadjusted throughout the Lease Term.

- 3.3. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Thuê phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Thuê có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc bản đề nghị sửa chữa. Bên Cho Thuê sẽ khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ tại thời điểm bàn giao sẽ được Bên Cho Thuê sửa chữa khắc phục theo quy định về bảo hành của Chủ Đầu Tư đối với Căn Hộ.

At the time of Apartment handover, if the Lessee finds out that the Apartment has defects or differences in comparison with the description in the Contract, the Lessee is entitled to detail their requests for repair and remedy of the defects and differences into the Handover Minutes or the repair request form. The Lessor is responsible for repairing the defects, differences within the time agreed by the Parties in the Handover Minutes or the repair request form. The Parties agree that all defects and differences (if any) at the time of handover will be repaired by the Lessor in accordance with the Developer's warranty regulations of the Apartment.

- 3.4. Trường hợp Bên Thuê không đến nhận bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ thì kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Thuê được xem như đã chính thức nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Cho Thuê đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao theo Hợp Đồng. Để làm rõ, trường hợp Bên Thuê không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định của Hợp Đồng thì Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Thuê vi phạm trách nhiệm thanh toán theo quy định của Hợp Đồng.

In the event that the Lessee does not come for handover the Apartment according to the Handover Notice or in the event that the Lessee comes to check but does not accept the Apartment handover from the Handover Date, the Lessee is considered to have agreed to and officially accepted the Apartment handover in practice and the Lessor has fulfilled their Apartment handover responsibilities as stated in the Contract. To clarify, if the Lessee fails to complete the procedure for handing over the Apartment leading to fails to complete financial obligations under the Contract, the Lessor shall have be entitled to terminate the Contract as if the Lessee violates the payment responsibility in accordance with the provisions of the Contract.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

Article 4. Rights and obligations of the Lessor

4.1. Quyền của Bên Cho Thuê

Rights of the Lessor

- a) Yêu cầu Bên Thuê thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo đúng thỏa thuận đã cam kết tại Hợp Đồng này và Nội Quy Tòa Nhà;

Request the Lessee to conduct fully the financial obligations as agreed in this Contract and the Building Internal Rules;

- b) Yêu cầu Bên Thuê nhận bàn giao Căn Hộ theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Request the Lessee to undertake the handover of the Apartment as agreed in Article 3 of the Contract;

- c) Không chịu trách nhiệm về thiệt hại hoặc hư hỏng do bất kỳ nguyên nhân nào đối với các tài sản của Bên Thuê và không phải bồi thường cho những thiệt hại hoặc bất kỳ vấn đề nào phát sinh trực tiếp hoặc gián tiếp trong quá trình sử dụng Căn Hộ của Bên Thuê, bao gồm cả trong trường hợp hỏa hoạn, trộm cắp hoặc do các sự kiện khách quan hoặc bất khả kháng khác...;

Not be liable for any damage to the Lessee's assets due to any cause and shall not compensate for damage or any problems arisen directly or indirectly during use of the Apartment by the Lessee, including fire, theft or other objective events or force majeure events;

- d) Yêu cầu Bên Thuê cùng với những người khác được Bên Thuê cho sử dụng dọn ra khỏi Căn Hộ và tháo dỡ các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên Thuê khỏi Căn Hộ trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt;

Request the Lessee and other persons that are allowed to use the Apartment by the Lessee to move out of the Apartment and to dispose the equipment and property owned by the Lessee from the Apartment in case termination of this Contract;

- e) Thực hiện các quyền khác phù hợp với Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

Perform other rights specified in the Contract and the applicable laws.

4.2. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

Obligations of the Lessor

- a) Bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

Hand over the Apartment to the Lessee in accordance with the terms and conditions of the Contract;

- b) Bảo đảm cho Bên Thuê sử dụng ổn định Căn Hộ trong suốt Thời Hạn Thuê;

Ensure the Lessee's right to use the Apartment stably throughout the Lease Term.

- c) Hỗ trợ Bên Thuê một cách hợp lý trong các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng Thuê này để vay vốn tại các tổ chức tín dụng. Việc hỗ trợ của Bên Cho Thuê theo quy định này không làm phát sinh bất cứ trách nhiệm, sự ràng buộc của Bên Cho Thuê đối với các tổ chức tín dụng và/hoặc bên có liên quan. Quyền, nghĩa vụ và mọi chi phí phát sinh từ giao dịch cầm cố/thế chấp quyền thuê này do Bên Thuê hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Support the Lessee the necessary procedures related to the mortgage of property rights arising from this Contract for a loan from credit institutions. The support of the Lessor under this provision does not give rise to any liability or obligation of the Lessor to credit institutions and/or related parties. The rights, obligations and all expenses arising from this mortgage/mortgage transaction are the sole responsibility of the Lessee.

- d) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

Perform other duties specified in the Contract and the applicable laws.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê

Article 5. Rights and obligations of the Lessee

5.1 Quyền của Bên Thuê

Rights of the Lessee

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ và trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ (nếu có) theo đúng thỏa thuận của Hợp Đồng Thuê;

Undertake the Apartment handover and the equipment attached therewith (if any) that the Parties have agreed in the Contract.

- b) Được gửi chỗ để xe máy và để xe đạp trong bãi đỗ xe tại Tòa Nhà theo quy định của Ban Quản Lý;

Be entitled to use slots for motorbike parking and slot for bicycle parking in the Building's parking area under provisions of Building Management;

- c) Sử dụng chung các công trình, tiện ích thuộc khu vực sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà và Dự Án đính kèm tại Phụ lục 04 của Hợp Đồng Thuê;

Be entitled to use area and utilities under common ownership and use of the Building and the Project attached hereto as Annex 4;

- d) Với điều kiện Bên Thuê tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng tính đến thời điểm chuyển nhượng bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán, Bên Thuê được chuyển nhượng quyền thuê theo Hợp Đồng này cho bên thứ ba đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**"). Các Bên đồng ý rằng việc chuyển nhượng quyền thuê này sẽ được thực hiện theo quy định sau:

*The Lessee is entitled to assign the leasing right under this Contract to a third party which satisfies the conditions as prescribed by law ("**Transferee**") always provided that the Lessee has fully complied with the obligations under the Contract, including the financial obligation until the time of transfer. The Parties agree that the transfer of leasing right shall be made in accordance with the following provisions:*

- (i) Bên Thuê có trách nhiệm gửi Thông báo chuyển nhượng cho Bên Cho Thuê đề nghị chuyển nhượng quyền thuê Căn Hộ của mình theo Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;

The Lessee is responsible for sending the Lessor a Notice to request the transfer of the leasing right of the Apartment under the Contract to the Transferee;

- (ii) Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ ký kết văn bản chuyển nhượng quyền thuê dài hạn đối với Căn Hộ theo Hợp Đồng này. Theo đó, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này. Để làm rõ, văn bản chuyển nhượng này có hiệu lực kể từ ngày được Bên Cho Thuê xác nhận. Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản thuế thu nhập (nếu có) phát sinh từ việc chuyển nhượng quyền thuê Căn Hộ theo đúng quy định pháp luật;

The Lessee and the Transferee shall sign the documents for transfer of long-term leasing right of the Apartment under this Contract. Accordingly, the Transferee will succeed all rights and obligations of the Lessee herein. To clarify, the transfer document takes effect from the date of confirmation by the Lessor. The Lessee is responsible for ensuring full payment of income taxes (if any) arising from the transfer in accordance with the law;

- (iii) Bên Thuê sẽ không phải trả cho Bên Cho Thuê bất kỳ khoản phí chuyển nhượng nào, ngoại trừ các khoản phí/lệ phí phải trả theo quy định của pháp luật (nếu có) và một khoản phí hành chính hợp lý theo thông báo của Bên Cho Thuê để thực hiện các công việc nói trên;

The Lessee will not have to pay to the Lessor any transfer fees, except for payable fees/charges in accordance with applicable law (if any) and a reasonable administrative fee in accordance with the notice of the Lessor in order to perform the above tasks.

- e) Được quyền thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng này để vay vốn Ngân hàng. Bất kỳ thỏa thuận nào liên quan đến quyền và lợi ích của Bên Cho Thuê đều phải có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

Be entitled to mortgage property arising from this Contract for any loan. Any agreement relating to the rights and interests of the Lessor must be approved in writing by the Lessor.

- f) Được quyền cho thuê lại Căn Hộ theo đúng mục đích sử dụng và đảm bảo bên thuê lại tuân thủ đúng quy định tại Hợp Đồng này và Nội Quy Tòa Nhà.

Be entitled to sublease the Apartment for its intended purpose of use and to ensure that the sublessee complying with the provisions of this Contract and the Building Internal Rules.

- g) Được quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác của người sử dụng Căn Hộ phù hợp với Hợp Đồng Thuê và Nội Quy Tòa Nhà.

Have the other rights and obligations of the Apartment user in accordance with the Contract and the Building Internal Rules.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Thuê

Obligations of the Lessee

- a) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Thuê này.

Perform fully financial obligations as agreed in this Contract.

- b) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích.

Use the Apartment for the right purpose.

- c) Sửa chữa các hư hỏng, xuống cấp của Căn Hộ bằng chi phí của mình. Trước khi thực hiện việc sửa chữa hay cải tạo Căn Hộ, Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê/Ban Quản Lý để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Bên Cho Thuê/Ban Quản Lý chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh.

Repair damaged or defective properties of the Apartment at its own expenses. Before performing the repair or renovation of the Apartment, the Lessee shall have to notify the Lessor/the Management Building so that it can be approved in advance and is allowed to repair or renovate the Apartment according to the scope of design, technical requirements and quality and other requirements that the Lessor/the Management Building has been accepted and is fully responsible for compensation and repair any loss or damage arising.

- d) Bên Thuê có trách nhiệm nộp bổ sung phí bảo trì phần sở hữu chung trong trường hợp quỹ bảo trì Khu Căn Hộ không đủ để thực hiện việc bảo trì theo thông báo của Ban Quản Trị tại từng thời điểm.

The Lessee is responsible for paying the maintenance fee for the common ownership property in case the apartment maintenance fund is not sufficient for maintenance as notified by the Building Management Committee from time to time.

- e) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng Căn Hộ theo quy định tại Nội Quy Tòa Nhà; tuân thủ pháp luật Việt Nam và tự chịu trách nhiệm về các hành vi của mình trong quá trình sử dụng Căn Hộ.

Fully comply with the regulations on management of use of the Apartment as stipulated in the Building Internal Rules; the laws of Vietnam and be responsible for their actions during the use of the Apartment.

- f) Thông báo cho Bên Cho Thuê về việc chuyển nhượng Hợp Đồng Thuê cho Bên Nhận Chuyển Nhượng trước ít nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày giao dịch.

Notify the Lessor of the Contract transfer to the Transferee at least 10 (ten) days from the date of the transaction.

- g) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ và trong suốt Thời Hạn Thuê, Bên Thuê (i) hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ, tài sản của Bên Thuê và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật và Nội Quy Tòa Nhà; (ii) thanh toán phí quản lý, vận hành Tòa Nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ; và (iii) tuân thủ Nội Quy Tòa Nhà.

From the date of receipt of the Apartment and throughout the Lease Term, the Lessee is (i) fully responsible for the Apartment and is solely responsible for purchasing and maintaining the necessary insurance policies for all risks and damage related to the Apartment, the assets of the Lessee and civil liability insurance in accordance with the provisions of the law and the Building Internal Rules; (ii) responsible for paying monthly management fees, operating fees and other service fees to the service providers; and (iii) comply with the Building Internal Rules.

- h) Nếu Căn Hộ bị phá hủy hoặc hư hỏng nặng không thể sử dụng, Bên Thuê sẽ được hưởng toàn bộ số tiền bảo hiểm từ Công ty bảo hiểm trả cho Bên Cho Thuê hoặc trực tiếp trả cho Bên Thuê. Trường hợp này Hợp Đồng Thuê sẽ chấm dứt và Bên Cho Thuê không phải hoàn trả tiền thuê cho Bên Thuê.

If the Apartment is destroyed or damaged so that it can not be used, the Lessee will be entitled to all the insurance money paid by the insurance company to the Lessor or directly to the Lessee. In this case, this Contract shall terminate and the Lessor shall not have to refund the Rental to the Lessee.

- i) Bên Thuê không được treo, gắn biển hiệu, logo hay bất cứ vật dụng nào bên ngoài Căn Hộ. Để đảm bảo mỹ quan chung, tính đồng bộ và đẳng cấp của Tòa Nhà và Dự Án, trường hợp Bên Thuê sử dụng địa điểm Căn Hộ để đăng ký làm văn phòng làm việc và muốn treo biển hiệu thì cần đăng ký với Bên Cho Thuê để được hướng dẫn lắp đặt biển hiệu theo kích thước, mẫu mã và quy định chung của Bên Cho Thuê tại sảnh Tòa Nhà hoặc được Bên Cho Thuê gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê. Bên Thuê sẽ không tiếp đón khách hàng đến giao dịch và không cho nhân viên làm việc tại Căn Hộ. Bên Cho Thuê sẽ sắp xếp, bố trí một khu vực tiếp khách chung tại tầng trệt hoặc tầng 1 của Tòa Nhà. Bên Thuê cam kết tuân thủ các quy định/Nội quy áp dụng tại khu vực tiếp khách do Bên Cho Thuê ban hành.

The Lessee is not allowed to hang, attach a sign, logo or any other item outside the Apartment. To ensure the general appearance, uniformity and class of the Building and the Project, if the Lessee uses the Apartment location to register as office and want to hang up sign, it needs to register with the Lessor for instructions on the installation of signboards according to the size, design and general rules of the Lessor at the hall of the Building or written notice by the Lessor. The Lessee will not meet the partners, customers and allow employees work in the Apartment. The Lessor will arrange a common use area for customer meeting at ground floor or first floor of the Building. The Lessee undertakes to comply with the regulations/rules applicable in the area for customer meeting issued by the Lessor.

- j) Bên Thuê không được kinh doanh tại Căn Hộ các ngành nghề gây ô nhiễm, tiếng ồn, khói bụi, mùi và các ngành nghề khác có ảnh hưởng tiêu cực hoặc nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến trật tự, an ninh, an toàn, môi trường, văn minh của Tòa Nhà và các ngành nghề liên quan đến nhà hàng, ăn uống, vũ trường, ca nhạc, câu lạc bộ và các hoạt động vui chơi giải trí khác.

The Lessee is not allowed to do business in the Apartment with the business lines which causes pollution, the noise, smoke, dust, odor and other industries which have negative impacts or threaten to negatively affect the order, security, environment, the civilization of the Building and the business lines related to restaurants, catering, discotheque, music, clubs and other entertainment activities.

- k) Bên Thuê cam kết các nhân viên, đối tác, khách hàng, nhà thầu... đến giao dịch, làm việc với Bên Thuê sẽ tuân thủ Nội Quy Tòa Nhà. Trường hợp gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba khác tại Tòa Nhà, Bên Thuê có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại đó theo quy định pháp luật hiện hành.

The Lessee undertakes that their customers, partners, contractors... coming for business/working shall comply with the Building Internal Rules. In case, the employees, partners, customers, contractors of the Lessee cause any damage to the Lessor or other third Parties in the Building, the Lessee shall compensate for all damage under the applicable law.

- l) Có trách nhiệm bồi thường cho Bên Cho Thuê và/hoặc bên thứ ba về các thiệt hại do Bên Thuê gây ra trong quá trình sử dụng Căn Hộ.

Be liable to compensate for damage caused by the Lessee during the use of the Apartment to the Lessor and / or the third party.

- m) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

Perform other duties specified in the Contract and the applicable laws

Điều 6. Vi phạm Hợp Đồng

Article 6. The settlement of the Contract's breach

6.1. Vi phạm của Bên Thuê và hình thức xử lý vi phạm:

Violation of the Lessee and settlement

- a) Trường hợp Bên Thuê vi phạm Nội Quy Tòa Nhà hoặc vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý hoặc các đơn vị dịch vụ khác, thì Bên Cho Thuê hoặc Ban Quản Trị có quyền xử lý vi phạm theo quy định của Nội Quy Tòa Nhà và Hợp Đồng này.

In case the Lessee violates the Building Internal Rules or breaches the payment obligation to the management service provider or other service providers, the Lessor or the Building Management Committee shall be entitled to settle the breach in accordance with the Building Internal Rules and this Contract.

- b) Trường hợp Bên Thuê không hoặc chậm thanh toán bất kỳ khoản phải trả nào theo quy định của Hợp Đồng, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản tiền lãi được tính bằng 0,05%/ngày (bằng chữ: không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền chậm trả từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Cho Thuê nhận được khoản tiền đó.

In case the Lessee fails or delays any payable amount due to the Contract, the Lessee shall pay to the Lessor an interest of 0.05%/day (in words: zero point zero five percent per day) on the late amount calculating from the due date to the actual payment date.

- c) Trường hợp tổng thời gian Bên Thuê chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 90 (chín mươi) ngày, thì Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

If the total overdue days of payment of the Lessee for all payment instalments as agreed in the Contract (including interest on late payments) exceed 90 (ninety) days, the Lessor shall be entitled to unilaterally terminate the Contract.

Trường hợp này, Bên Cho Thuê có quyền thu hồi Căn Hộ và cho người khác thuê hoặc bán Căn Hộ cho người khác mà không cần bất kỳ chấp thuận nào của Bên Thuê và Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho thời gian chưa sử dụng (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ khoản tiền bồi thường về việc vi phạm Hợp Đồng là 30% (ba mươi phần trăm) Tổng Tiền Thuê (không bao gồm thuế GTGT).

In this case, the Lessor shall be entitled to take the Apartment back and let another person lease or sell the Apartment to another person without any consent of the Lessee and the Lessor will refund the amount that the Lessee has paid for the unused period (this payment does not include interest) after deducting the amount of compensation for breach of Contract which is equivalent to 30% (thirty percent) of the Rental (excluding VAT).

6.2. Vi phạm của Bên Cho Thuê và hình thức xử lý vi phạm:

Violation of the Lessor and settlement

- a) Nếu Bên Thuê đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng Thuê hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Cho Thuê vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê thì Bên Cho Thuê phải thanh toán cho Bên Thuê khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày bàn giao thực tế.

If the Lessee has made fully and timely payment of the Rental as per the schedule agreed in the Contract or has remedied its violation of payment obligation as agreed in the Contract (if any) for over 120 (one hundred and twenty) days from the Estimated Handover Date, the Lessor has not yet handed over the Apartment to the Lessee, the Lessor has to pay the Lessee a penalty with interest rate of 0.05%/day (zero point zero five percent per day) on the total amount which the Lessee has paid

to the Lessor starting from the 121st (one hundred and twenty-first) day from the Estimated Handover Date to the actual handover date.

- b) Nếu Bên Cho Thuê chậm bàn giao Căn Hộ quá 210 (hai trăm mười) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Thuê có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

If the Lessor delays the Apartment handover for over 210 (two hundred and ten) days from the Estimated Handover Date, the Lessee is entitled to continue this Contract with a supplementary agreement on the new time of handover or unilateral termination of the Contract.

Trường hợp Bên Thuê tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Cho Thuê phải chịu phạt như quy định tại Mục (a) nói trên; trường hợp Bên Thuê đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Cho Thuê phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và trả cho Bên Thuê khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) Tổng Tiền Thuê (không bao gồm thuế GTGT).

In case the Lessee continues to perform the Contract, the Lessor shall be subject to a fine as provided for in subparagraph (a) above; in case the Lessee terminates the Contract unilaterally, the Lessor has to refund the Lessee the entire paid amount (this amount is not subject to interest charge) and compensate the Lessee an amount equal to 30% (thirty percent) of the Rental (excluding VAT).

- 6.3.** Trường hợp Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng, Bên Cho Thuê có thể áp dụng quy định tại Điều 6.1 (c) của Hợp Đồng để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ với thời gian tương ứng.

In case the Lessee breaches its contractual obligations under the Contract, the Lessor may apply the provisions of Article 6.1 (c) of the Contract to settle or extend the term of handover with the corresponding time.

- 6.4.** Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 6.2(b) của Hợp Đồng, Bên Cho Thuê sẽ gửi cho Bên Thuê đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Thuê không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 6.2 của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Thuê đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ được nêu tại đề xuất của Bên Cho Thuê, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Cho Thuê gửi Thông Báo Bàn Giao. Trong trường hợp này, Bên Thuê được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ Ngày thứ 121 (một trăm hai mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.

Within 15 (fifteen) days prior to the expiration of handover date stated in Article 6.2(a) of the Contract, the Lessor shall send a written proposal about the new handover date. In the event that the Lessee does not send the Contract termination notice within 15 (fifteen) days from the date commencing the right to unilaterally terminate the Contract by the Lessee as stated in Article 6.2 of the Contract, it will be deemed as the Lessee has agreed to (i) continue the Contract, (ii) the new deadline for Apartment handover shall be the one as outlined in the Lessor's proposal, and (iii) undertake the Apartment handover when the Lessor sends the Handover Notice. In this case, the Lessee shall be entitled to an interest of 0.05%/day (zero point zero five percent per day) on the amount that the Lessee has paid to the Lessor according to instalments specified in the Contract, calculated from the 121st (one hundred and twenty first) day from the Estimated Handover Date to the actual date of handover.

Điều 7: Bảo hành

Article 7. Warranty

7.1 Bên Cho Thuê thực hiện bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm.

The Lessor implements the warranty of the Apartment in compliance with Article 85 of the Law on Housing and its amendments and supplements from time to time.

7.2 Bên Thuê phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Thuê, Bên Cho Thuê thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật; thời hạn hoàn thành việc thực hiện bảo hành sẽ theo thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm, tùy thực tế phát sinh. Bên Thuê phải tạo điều kiện để Bên Cho Thuê thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Thuê không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Cho Thuê trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên Thuê.

The Lessee has to immediately notify the Lessor in writing when detecting the defects that are covered by the warranty. Within 07 (seven) days since receiving the Lessee's notification, the Lessor has to carry out warranty for the damage as per the Contract and the applicable law; the warranty will be completed in timeline agreed by the Parties from time to time as the case may be. The Lessee has to facilitate the Lessor's warranty performance. If the Lessee does not create the necessary conditions or obstructs the Lessor in performing the obligation of warranty, the Lessor shall not be liable for damage caused by the Lessee's behavior.

7.3 Bên Cho Thuê không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

The Lessor shall not perform the warranty in the following cases:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
Normal wear and tear and depreciation;
- b) Trường hợp hư hỏng do Bên Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
Damages caused by the Lessee or any third parties;
- c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
Damages caused by Event of Force Majeure;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 7.1;
Warranty expiry as per Article 7.1 of the Contract;

- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Thuê tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Cho Thuê.

Other cases which are not covered by the warranty including equipment, devices attached to the Apartment that are installed or repaired by the Lessee themselves without the Lessor's acceptance.

Điều 8: Chấm dứt Hợp Đồng

Article 8 Termination of Contract

- 8.1 Hợp Đồng Thuê có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

The Contract shall be terminated upon the occurrence of one of the following cases:

- 8.1.1 Thời Hạn Thuê kết thúc mà Bên Thuê không thực hiện gia hạn thuê.

The Lease Term is terminated without renewal.

- 8.1.2 Căn Hộ đã bị phá hủy và quyền lợi các bên được giải quyết theo Điều 5.2.(h) của Hợp Đồng.

The Apartment has been destroyed and the interests of the Parties are settled in accordance with Article 5.2.(h) of the Contract.

- 8.1.3 Dự Án nằm trong khu vực có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, việc chấm dứt Hợp Đồng Thuê được giải quyết trên nguyên tắc chia sẻ rủi ro như sau: Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê số tiền thuê tương ứng với toàn bộ khoản tiền đền bù và bồi thường mà Bên Cho Thuê nhận được từ Cơ quan Nhà nước.

The project is located within the area where the decision on land acquisition, site clearance or dismantlement decision is issued by the competent state agency under the applicable law. In this case, the termination of the Contract is settled on the principle of risk sharing as follows: The Lessor will refund the Lessee the Rental corresponding to the full amount of compensation that the Lessor received from the competent state agency.

- 8.1.4 Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 6.1 (c) của Hợp Đồng.

The Lessee breaches its obligations under Article 6.1(c) of the Contract.

- 8.1.5 Bên Cho Thuê vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo Điều 6.2 (b) của Hợp Đồng.

The Lessor breaches its obligations under Article 6.2(b) of the Contract.

- 8.1.6 Bên Thuê chết mà không có người đồng sở hữu quyền thuê thì những người thừa kế của Bên Thuê tiếp tục được kế thừa các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này bằng cách tiến hành ký mới Hợp Đồng với Bên Cho Thuê cho thời gian thuê còn lại. Trường hợp này, các đồng thừa kế của Bên Thuê phải đưa ra ý kiến để giải quyết Hợp Đồng Thuê trong vòng 06 tháng kể từ ngày mở thừa kế. Các đồng thừa kế phải cử một đại diện để ký Hợp Đồng Thuê mới cho thời hạn còn lại với những quy định như trong Hợp Đồng Thuê hoặc có thể chuyển nhượng quyền theo Hợp Đồng Thuê này cho người khác. Nếu sau thời hạn 06 tháng này mà các đồng thừa kế không đưa ra giải pháp, Bên Cho Thuê sẽ chủ động tìm kiếm Bên thuê khác để thuê lại Căn Hộ. Số tiền thu được từ Bên Thuê lại Căn Hộ sau khi trừ các chi phí liên quan đến việc tìm kiếm người thuê mới sẽ được chuyển trả cho các đồng thừa kế hoặc vào một tài khoản theo chỉ định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền khác, sau khi trừ đi các chi phí hợp lý của Bên Cho Thuê (theo tính toán của Bên Cho Thuê).

The Lessee dies without the co-owner's right of lease, their heirs shall be entitled to continue to inherit the rights and obligations under this Contract by signing the new Contract with the Lessor for the remaining Lease Term. In this case, the co-heirs of the Lessee must provide their opinion to resolve the Contract within 6 months from the date of opening the inheritance. The co-heirs must appoint a representative to sign the new Lease Contract for the remaining Lease Term with the provisions of this Contract or may transfer the lease right under this Contract to other person. If after this 06 month period, the co-heirs do not provide solutions, the Lessor will actively seek other lessees. The proceeds from the new Lessee after deducting expenses related to the seeking for new Lessee will be reimbursed to the co-heirs or to an designated account by the Court or the competent authority, after deducting the reasonable expenses of the Lessor (calculated by the Lessor).

- 8.2 Khi Hợp Đồng Thuê chấm dứt vì bất kỳ lý do gì, trừ trường hợp chấm dứt do lỗi của Bên Cho Thuê, Bên Thuê có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ như tình trạng tại thời điểm nhận bàn giao từ Bên Cho Thuê, ngoại trừ các hao mòn tự nhiên, cho Bên Cho Thuê. Trường hợp Bên Thuê không bàn giao Căn Hộ như tình trạng tại thời điểm nhận bàn giao từ Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê có quyền khấu trừ từ các khoản tiền Bên Thuê được nhận lại theo Hợp Đồng để thanh toán cho các chi phí khắc phục Căn Hộ như tình trạng tại thời điểm nhận bàn giao từ Bên Cho Thuê.

In all cases of Agreement termination, except for termination due to the fault of the Lessor, the Lessee takes the responsibility to restore and return the Apartment as initial state in the Handing-over date to the Lessor, except for normal wear and tear. If the Lessee fails to do so, the Lessor reserves the right to deducts from all amounts received from the Lessee for paying relevant costs and expenses for recovering the Apartment to the initial state for handover by the Lessor.

- 8.3 Sau khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê và dời khỏi Căn Hộ, Bên Thuê còn để lại bất cứ tài sản nào thì quá thời hạn trong văn bản yêu cầu của Bên Cho Thuê những tài sản để lại này sẽ được Bên Cho Thuê coi là bị vứt bỏ và Bên Cho Thuê có quyền bán hoặc thanh lý những tài sản này và sử dụng số tiền thu được sau khi khấu trừ chi phí di dời, lưu kho và chi phí bán phát sinh hợp lý để thanh toán các khoản nợ của Bên Thuê. Bên Cho Thuê được quyền đòi Bên Thuê trả phí di dời và dỡ bỏ đồ trong trường hợp việc thanh lý tài sản của Bên Thuê vẫn không đủ bù đắp các chi phí của Bên Cho Thuê.

After termination of Contract and moving out the Apartment, if the Lessee leaves over any furnitures, properties over the period for removal by a written notice of the Lessor, those furnitures and properties shall be considered as throw-away objects of which the Lessor may exercise the full right to sell or liquidate these assets and use the proceeds from the assets disposal after deducting the relocation, storage and selling expenses reasonably incurred to pay the debts of the Lessee. The Lessor shall be entitled to require the Lessee to pay the removal fees in case the liquidation of the Lessee's assets is not enough to cover the costs of the Lessor.

Bên Thuê sẽ bồi hoàn cho Bên Cho Thuê mọi trách nhiệm với bên thứ ba khi tài sản của bên thứ ba bị Bên Cho Thuê bán hoặc thanh lý với sự tin tưởng ngay tình rằng tài sản đó thuộc về Bên Thuê.

The Lessee will reimburse the Lessor all responsibilities to the third party when the third party property is sold or liquidated by the Lessor with the conviction that the property belongs to the Lessee.

Điều 9. Bảo mật

Article 9. Confidentiality

Trong suốt thời hạn có hiệu lực của Hợp Đồng và trong vòng hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Các Bên không được tiết lộ bất cứ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng, cũng như các thông tin của Bên kia cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên đó, trừ khi phải thông báo cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam.

During the Lease Term and within twenty-four (24) months from the date of termination of the Contract, the Parties are not permitted to disclose any information relating to the Contract, as well as any information of the other Party to any third party without the written consent of the other Party, unless it is required to inform the competent state authority in accordance with the provisions of the laws in Vietnam.

Điều 10. Thông báo

Article 10. Notification

- 10.1 Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng và hình thức gửi thông báo như quy định tại Điều 10.2. Nếu Bên nào có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo mà không thông báo lại cho bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

The receiving address of each Party's notice shall be as set forth in the first part of the Contract and the method of notification as provided in Article 10.2. The Parties shall notify each other in writing if there is any change of address, method and/or the recipient's name; if the changing Party does not notify the other Party, then the sender of the notification is not responsible in case the changing Party does not receive the notifications.

- 10.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Cho Thuê có yêu cầu khác.

Method of notification between the Parties: hand delivery or via fax or via registered mail or email, unless the Parties agree otherwise or the Lessor has other requirements.

- 10.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu được gửi theo chi tiết nêu tại Điều 10.1 và trong thời gian như sau (nếu ngày là ngày nghỉ theo quy định của pháp luật thì được tính là ngày liền kề sau đó):

Any notification, request, information, complaint arising concerning this Contract must be made in writing. The notification, request, complaint are deemed to have been received if sent to the details according to provisions at Article 10.1 and in time as follows (if the corresponding day falls on public holiday of Vietnam, the notices, requests, complaints or transaction letters etc... above shall be deemed to be received on the next day):

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo; hoặc ngày thư từ giao dịch được nhập thành công vào hệ thống thông tin do Bên Thuê và/hoặc Bên Cho Thuê đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử; hoặc ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

On the sending day in case of a hand-delivered letter and signed by the recipient; or at the time such notification are input into the information system legally registered by the Lessee and/or the Lessor in the Contract in case sent by electronic mail; or on the day the sender receives the successful fax delivery notification in case of notification by fax;

- b) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Thuê (người nhận) trên giấy báo phát).

On the third day from the postmark date in case of notification by express mail (not depending on the information of the recipient in the recipient signing section of the Lessee (the recipient) in the delivery slip).

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

Article 11. Dispute Resolution

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về nội dung của Hợp Đồng thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp Các Bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

In case of dispute about the contents of the Contract, the Parties shall discuss and resolve the dispute through negotiation. If that dispute has not been resolved then either Party may request the competent Court to settle the dispute in accordance with the law of Vietnam.

Điều 12: Các thỏa thuận khác

Article 12: Other provisions

- 12.1 Vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Thuê (hoặc thời gian gia hạn sau đó) mà pháp luật Việt Nam cho phép Bên Cho Thuê được bán Căn Hộ cho Bên Thuê, theo đề nghị của Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ thực hiện việc ký Hợp Đồng Mua Bán (theo mẫu của Chủ Đầu Tư tại thời điểm đó) với giá bán bằng tiền thuê của thời gian chưa sử dụng tương ứng nhưng chưa bao gồm khoản phí hành chính, phí pháp lý và các chi phí mà Bên Cho Thuê phải gánh chịu để thực hiện công việc cần thiết liên quan đến việc chuyển nhượng và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn Hộ cho Bên Thuê.

At any time during the Lease Term (or renewal period) that the Vietnamese law allows the Lessor to sell the Apartment to the Lessee, at the request of the Lessee, the Lessor shall sign a Sale Contract (in the form of the Developer at that time) with the sale price is the Rental of the unused period, but not including administrative fees, legal fees and expenses that the Lessor must bear to perform the necessary work related to the transfer and application for the certificate of land use right, ownership of houses and other assets attached to land for the Apartment to the Lessee.

- 12.2 Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

In case there are errors in the input of information, data, or calculation errors while making the Contract, if the Lessee or the Lessor can prove that such information and data are wrong according to the terms and conditions of the Contract, appendices and/or written documents signed and agreed by the Parties, the other Party has to accept the adjusted data and information.

- 12.3 Trong quá trình xây dựng, hoàn thiện Căn Hộ và trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê, Bên Cho Thuê có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính.

In the course of construction and completion of the Apartment and before handing over the Apartment to the Lessee, the Lessor may carry out adjustments, minor changes in the design, interior of the Apartment provided that such adjustments, changes do not affect the use capacity, structure of the main items.

- 12.4 Việc ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

The Contract signing between the Parties is entirely voluntary, neither coerced nor deceived

- 12.5 Nhằm đảm bảo môi trường sống đẳng cấp của Tòa Nhà và phù hợp với thực tế vận hành Tòa Nhà, Bên Cho Thuê có quyền thay đổi địa điểm tiếp khách hàng đến giao dịch, thay đổi địa điểm treo/gắn bảng hiệu của Bên Thuê tùy từng thời điểm sau khi Bên Cho Thuê đã gửi thông báo cho Bên Thuê trước 15 (mười lăm) ngày mà (i) không nhận được ý kiến khác của Bên Thuê hoặc (ii) Bên Thuê có ý kiến không phù hợp với thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng này.

To ensure high-level living environment and in conformity with actual operation of the Building, the Lessor is entitled to change the area for customer meeting, change position to hang plates of the Lessee at any time after sending the notice of the Lessee within 15 (fifteen) days if (i) without otherwise opinions of the Lessee or (ii) the Lessee's opinions are different from agreement of the Parties in this Contract.

- 12.6 Bên Thuê đồng ý rằng Bên Cho Thuê được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này; và (ii) Bên Cho Thuê thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Thuê.

The Lessee agrees that the Lessor is entitled to transfer this Contract through the assignment of the Project or on the basis of the reorganization, the restructure of the company (division, split, consolidation or merger) or other forms as provided by law on the condition that (i) the transferee / transfer will inherit / receive the rights and obligations of the Lessor under this Contract; and (ii) the Lessor sends the notice to the Lessee within a reasonable time.

Điều 13. Hiệu lực của Hợp Đồng

Article 13. Effectiveness of the Contract

- 13.1 Kèm theo Hợp Đồng là phụ lục. Các phụ lục là bộ phận không tách rời của Hợp Đồng. Trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

The Contract is enclosed with ... Appendices. The enclosed appendices are integral parts of the Contract. The amendments and supplements agreed by the Parties shall be made in writing with full the Parties' signatures.

- 13.2 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng này được lập thành 03 (ba) bản song ngữ bằng tiếng Việt và tiếng Anh có giá trị như nhau, Bên Thuê giữ 01 (một) bản, Bên Cho Thuê giữ 02 (hai) bản. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Anh và văn bản tiếng Việt, thì nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The Contract shall take effect from the date of signing and be made 03 (three) copies in Vietnamese and English with equal validity. The Lessee keeps 01 (one) copy, the Lessor keeps 02 (two) copies. In case of inconsistency between the Vietnamese and English contents, the Vietnamese version will prevail.

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ
For and on behalf of the Lessor

BÊN THUÊ
The Lessee

PHỤ LỤC 1
VỊ TRÍ CĂN HỘ VÀ BẢNG VẬT LIỆU TRANG THIẾT BỊ
APPENDIX 1

THE LOCATION OF APARTMENT AND LIST OF MATERIALS AND EQUIPMENT

(Đính kèm Hợp đồng thuê Căn Hộ dài hạn số:/...../.....)
(Attached to Long Term Apartment Lease Contract no:...../...../.....)

1. **Sơ đồ vị trí Căn Hộ:** theo bản vẽ đính kèm Hợp Đồng.
The location of Apartment: layout attached hereto
2. **Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ:** theo tài liệu đính kèm Hợp Đồng.
The list of materials and equipment for private use of the Apartment: documents attached hereto

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ
For and on behalf of the Lessor

BÊN THUÊ
The Lessee

PHỤ LỤC 2
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ
APPENDIX 2

BUILDING INTERNAL RULES ON OPERATION AND MANAGEMENT

(Đính kèm Hợp đồng thuê Căn Hộ dài hạn số:/...../.....)

(Attached to Long Term Apartment Lease Contract no:...../...../.....)

PHỤ LỤC 3
APPENDIX 3