

Hanoi, 08 / 07 / 2020

**APARTMENT LEASING CONTRACT**

No: 01/Kosmo N-17.09

- In accordance of Civil Law No.33/2005/QH11 approved by the National Assembly of Vietnam on 14/06/2005 .

- In accordance of Law on Housing No.56/2005/QH11 approved by the National Assembly of Vietnam on 29/11/2005.

This contract is signed between

**The lessor:**

Mr: LIN, CHANG-HSIN

Passport No.: 310105256

Issued on: 22/10/2014

Place of issue: TAIPEI CITY

The lawful owner of the apartment: No N1709, 17<sup>th</sup> floor, Novobuilding, Kosmo project, No 161 Xuan La road, Bac Tu Liem district, Hanoi.

Permanent residence: TAIPEI CITY

Bank details:

- Account owner: LIN CHANG HSIN
- Account number: 1033328-001
- Bank name: INDOVINA BANK

(Hereinafter referred as **Party A**)

**And the lessee:**

Mr: Sergey Zenchenko

ID Card No.: 0253214

Issued on: 28/06/2019

Place of issue: Russian

Permanent residence: Russian

**(Hereinafter called "Party B")**

Party A agreed to lease and Party B agreed to rent the Apartment at No: N-17.09, 17th floor, Novo building, Kosmo project, Bac Tu Liem District, Ha Noi

(Hereinafter referred to as "Apartment") in the following terms and conditions:

**Article 1: Renting purpose**

- For living
- Gross area: 87,5 sq meters,

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2020

**HỢP ĐỒNG THUÊ CĂN HỘ**

Số: 01/Kosmo N-17.09

- Căn cứ vào Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 của Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam ban hành ngày 14/06/2005 .

- Căn cứ vào Luật nhà ở số 56/2005/QH11 của Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam ban hành ngày 29/11/2005.

Hợp đồng này được ký kết giữa:

**Bên cho thuê:**

Ông: LIN, CHANG-HSIN

Số hộ chiếu: 310105256

Ngày cấp: 22/10/2020

Nơi cấp : TAIPEI CITY

Chủ hộ pháp căn hộ số: N1709, tầng 17, tòa nhà Novo, chung cư Kosmo, Số 161 Đường Xuân La, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Hộ khẩu thường trú : TAIPEI CITY

Chi tiết ngân hàng:

- Chủ tài khoản: LIN CHANG HSIN
- Số tài khoản: 1033328-001
- Ngân hàng: INDOVINA BANK

(Dưới đây gọi tắt là **Bên A**)

**Và Bên thuê:**

Ông: Sergey Zenchenko

Số hộ chiếu: 0253214

Ngày cấp: 28/06/2019

Nơi cấp : Russian

Hộ khẩu thường trú : Russian

**(Dưới đây gọi tắt là "Bên B")**

Bên A đồng ý cho thuê và Bên B đồng ý thuê Căn hộ : N1709, tầng 17 , tòa nhà NOVO, Kosmo, đường Xuân La, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

(Dưới đây gọi là "Căn hộ") theo các điều khoản và điều kiện sau:

**Điều 1: Mục đích thuê**

**Article 2: Lease Duration and Price:**

2.1 Lease length: 1 year

From **08/07/2020 to 08/07/2021**

2.2 Price: **16.300.000 VND/month** .

(In words: Sixteen million, three hundred thousand Vietnamese Dong)

Equivalent to 700USD/month is calculated at the exchange rate of vietcombank 1 usd is 23,295 VND

This price shall remain in effect for the duration of the lease contract.

This rent includes all taxes in accordance with current regulations.

2.3 All fees relating to the use of utilities, facility of the Apartment such as: internet, cable TV, electricity, water ,gas, telephone charge, parking...will be paid monthly by Party B directly to the suppliers.

**Article3: Deposit and Mode of Payment:**

3.1 Party B will deposit Party A an amount equivalent to 700 USD, is **VND 16.300.000** ( In words: Sixteen million, three hundred thousand Vietnamese Dong) upon signing the contract.

This deposit will be refunded to Party B after the contract ends and Party B has fulfilled the obligations of this contract.

3.2 The payment is 1 month / time :

- Party B shall prepay to Party A 01 month of rent after signing this contract :

**16.300.000 VND**

(In words: Sixteen million, three hundred thousand Vietnamese Dong)

- Next time, the Lessee pay for the the Lessor within 05 days, before first day of next payment period.

3.3 Payment method: All payments are done in cash Vietnam Dong, by banking transferring to PartyA's accounting information at the first of this contract.

**Article4: Rights and Obligations of PartyA:**

- Thuê nhà ở

- Diện tích căn hộ : 87,5 m2

**Điều 2: Thời Hạn Thuê và Giá Thuê:**

2.1 Thời gian thuê nhà: 1 năm

Từ **08/07/2020 đến 08/07/2021**

2.2 Đơn giá: **16.300.000 VND/tháng.**

(Bằng chữ: Mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng chẵn)

Tương đương 700USD / tháng được tính theo tỉ giá Vietcombank 1 usd là 23.295VND

- Giá thuê trên sẽ được cố định trong suốt thời gian thuê.

- Đơn giá này đã bao gồm các khoản thuế liên quan đến hoạt động cho thuê nhà theo quy định của pháp luật hiện hành. Bên A có trách nhiệm làm các thủ tục để nộp thuế.

2.3 Đơn giá này không bao gồm các loại chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng như: phí quản lý, điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp và tất cả các dịch vụ khác trong khu đô thị do Bên B sử dụng sẽ do Bên B tự thanh toán trực tiếp với đơn vị cung cấp đúng thời gian quy định của chung cư theo khối lượng tiêu thụ hàng tháng.

**Điều3:Đặt cọc và phương thức thanh toán**

3.1 Bên B sẽ đặt cọc cho Bên A một khoản tiền tương đương với 700 USD là **16.300.000 VND** (Bằng chữ: Mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng )sau khi kí hợp đồng.

Khoản tiền đặt cọc này sẽ được hoàn trả cho Bên B sau khi hợp đồng kết thúc và Bên B đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của hợp đồng này.

3.2 Thanh toán 1 tháng / lần :

- Bên B sẽ thanh toán cho Bên A 01 tháng tiền thuê ngay sau khi kí kết hợp đồng này là:

**16.300.000 VND** (Bằng chữ: Mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng)

- Các lần tiếp theo, Bên thuê thanh toán cho Bên cho thuê trong vòng 05 ngày, trước ngày đầu tiên của kỳ thanh toán tiếp theo.

3.3. Hình thức thanh toán: Mọi thanh toán đều thực hiện bằng tiền Việt Nam Đồng, theo phương thức chuyển khoản qua ngân hàng đến tài khoản của Bên A theo thông tin tại phần đầu hợp đồng này.

- 4.1 Handover to Party B the Apartment and accompanied furniture and equipments on the check-in day of Party B.
- 4.2 Ensure that Party A has the lawful rights to lease the Apartment and hold Party B harmless from any dispute relating to the Apartment.
- 4.3 Ensure the right of exclusive use of Party B over rented Apartment.
- 4.4 Carry out the registration of temporary residence for Party B. Pay all taxes related to leasing to the state budget bill and provide proof document for the B
- 4.5 Promptly check and repair the damage related to the apartment structure without the fault of Party B

**Article5: Rights and Obligations of Party B:**

- 5.1 Provide the copy of passport and Visas to Landlord for temporary residence registration.
- 5.2 Use the Apartment for the stated purpose(s). Obtain the consent of Party A when wishing to do any construction works for a particular use.
- 5.3 Be responsible for Party B's property and guests.
- 5.4 Be responsible for the rented equipment & furniture. If the equipments & furniture are lost or damaged which may be caused by the lessee, the lessee should properly repair or compensate amicably to the lessor. The normal wear and tear of furniture and equipment is not responsibility of the lessee.
- 5.5 Comply to the regulations on environmental applicable of the locality.
- 5.6 Not to assign the lease or sub-lease to any other party.
- 5.7 Pay rental and other expenditure (stated in article 2 and 3) on time. If the payment is late for ten (10) days Party A will reserve the right to unilaterally terminate the contract.
- 5.8 Not to use the Apartment for any illegal or immoral purpose of not in accordance with the laws of VietNam

**Điều4: Quyền và Trách nhiệm của Bên A:**

- 4.1 Bàn giao Căn hộ và các thiết bị đúng vào ngày Bên B chuyển đến.
- 4.2 Đảm bảo việc Bên A có quyền cho thuê hợp pháp Căn hộ và đảm bảo không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan tới Căn hộ.
- 4.3 Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn và riêng rẽ của Bên B.
- 4.4 Thực hiện công việc đăng ký tạm trú cho Bên B. Nộp thuế liên quan đến việc cho thuê nhà vào ngân sách nhà nước và cung cấp chứng từ chứng minh cho bên B.
- 4.5 Kịp thời kiểm tra, sửa chữa những hỏng hóc liên quan đến kết cấu căn hộ mà ko do lỗi của bên B

**Điều5: Quyền và Trách nhiệm của Bên B:**

- 5.1 Khi chuyển đến nhà thuê, Bên B giao cho chủ nhà bản photo hộ chiếu, visa để làm đăng ký tạm trú.
- 5.1 Sử dụng Căn hộ đúng mục đích. Khi cần sửa chữa, cải tạo theo yêu cầu sử dụng riêng phải được sự đồng ý của Bên A
- 5.2 Tự chịu trách nhiệm về đồ đạc cá nhân và khách đến thăm của bên thuê.
- 5.3 Chịu trách nhiệm với thiết bị và đồ đạc thuê. Nếu thiết bị hoặc đồ đạc bị mất hoặc bị hư hại do lỗi của bên thuê thì bên thuê có trách nhiệm sửa chữa, thay mới (như tắc nhà vệ sinh, kính vỡ, bóng điện cháy...) hoặc đền bù thỏa đáng cho bên cho thuê. Các hao mòn thông thường của thiết bị, đồ đạc không phải trách nhiệm của bên thuê.
- 5.4 Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và trật tự an ninh chung trong khu vực cư trú.
- 5.5 Không được chuyển nhượng Hợp Đồng thuê Căn hộ hoặc cho người khác thuê lại.
- 5.6 Trả tiền thuê và các chi phí (Trong mục 2 và 3) đúng hạn. Nếu việc thanh toán chậm quá 10 ngày Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê.
- 5.7 Không được sử dụng Căn hộ thuê vào các

**Article 6: Conditions for Contract termination**

The lease shall be terminated in the following circumstances:

- 6.1 Upon expiry of the lease agreement.
- 6.2 When the Apartment is demolished under a decision of a competent authority.
- 6.3 In case of force majeure (legal unforeseen circumstances), such: as war, act of God or similar events.
- 6.4 Except from the provisions of points 5.8, 6.1, 6.2, 6.3 of the present Article, the unilateral termination before term of the lease agreement shall be subject to a 30 (thirty) days prior notice in writing and compensate 01 (one) month of rent as penalty to the other Party. If Party B breaks the contract ahead of time, Party B will lose the deposit and Party A will return the unused house rent (if any) to Party B.
  - 6.4.1 If Party A unilaterally terminates the lease contract before its expired date, Party A must inform to Party B 30 days in advance, in written form and return the deposit and leftover amount of rental fee (if any), and must pay 01 (one) month-rental fee (excludes tax) penalty to Party B only after Party B discharge all costs for damage or loss (if any) to the furniture and equipment of the apartment and to the apartment itself
  - 6.4.2 If Party B unilaterally terminates the contract ahead of time, Party B must notify Party A 30 days in advance. Party B will lose 1 month of the deposit and only receive the remaining amount of house (if any) after Party A deducted the electricity, water, service fees, the cost of using apartments, furniture Party B causes damage and loss.

**Article 7: Mutual Agreements:**

- 7.1 Comply with the above articles during implementing.
- 7.2 30 (thirty) days before the expiry of this contract, if Party B would like to extend this contract, Party B should inform Party A and two parties discussion. Party B shall be given

mục đích không hợp pháp theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

**Điều 6: Chấm dứt hợp đồng**

Việc chấm dứt hợp đồng thuê được thực hiện trong các trường hợp sau:

- 6.1 Hợp Đồng thuê hết thời hạn.
- 6.2 Căn hộ bị phá dỡ theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
- 6.3 Trong các trường hợp sự kiện bất khả kháng, như: chiến tranh, thiên tai hoặc sự kiện tương tự.
- 6.4 Ngoại trừ các quy định tại điểm 5.8, 6.1, 6.2, 6.3 của Điều này, việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn bởi một trong các bên phải được thông báo trước cho bên kia 30 (ba mươi) ngày bằng văn bản và bồi thường 01 (một) tháng tiền thuê cho bên kia. Nếu bên B phá hợp đồng trước thời hạn bên B sẽ bị mất tiền cọc và bên A sẽ trả lại số tiền nhà chưa ở hết (nếu có) cho bên B. Cụ thể như sau:
  - 6.4.1 Nếu Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, Bên A phải thông báo cho bên B trước 30 ngày bằng văn bản và trả lại số tiền đặt cọc và số tiền Bên B đã thanh toán trước mà chưa ở hết cho Bên B (nếu có), đồng thời bồi thường 01 (một) tháng tiền thuê nhà (không bao gồm thuế) cho Bên B sau khi Bên B đã thanh toán hết các khoản phí dịch vụ quy định tại Điều 7.2 của Hợp đồng và các hư hại, mất mát đối với các thiết bị, đồ đạc trong căn hộ và hư hại của bản thân căn hộ
  - 6.4.2 Nếu Bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, Bên B phải thông báo cho bên A trước 30 ngày, bằng văn bản. Bên B sẽ bị mất 1 tháng tiền cọc và chỉ nhận được số tiền nhà còn lại (nếu có) sau khi bên A khấu trừ các khoản tiền điện, nước, phí dịch vụ, các chi phí sử dụng căn hộ, các đồ đạc mà bên B làm hư hỏng, mất mát.

**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 30 (ba mươi) ngày trước khi hợp đồng hết

the priority for the renewal.

7.3 In case of any dispute, both parties should attempt to solve between themselves. In case of failure, the dispute shall be submitted to competent court in Hanoi, the judgment of the court shall be final.

7.4 The content of the lease agreement has been totally understood and agreed by both Parties.

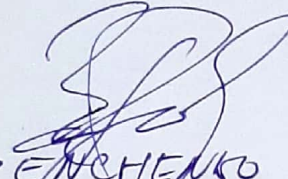
This lease contract is made in 03 copies (In Vietnamese and English) with the same content and legal value. Each party shall keep 01 copy. This contract is valid from the signing date.

**Part A**

**Part B**

林長信

LIN CHANG HSIEN

  
ZENCHENKO  
SERGEY

hạn, nếu Bên B muốn tiếp tục thuê sẽ phải thông báo cho Bên A và hai bên sẽ cùng bàn bạc và Bên B sẽ được ưu tiên gia hạn.

7.3 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 tranh chấp sẽ được trình lên toà án có thẩm quyền tại Hà Nội để giải quyết, khi đó kết luận của toà án sẽ là phán quyết cuối cùng.

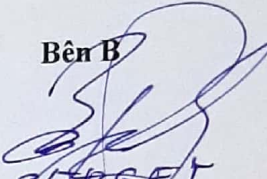
7.4 Nội dung của hợp đồng này đã được hai bên hiểu rõ và thống nhất.

Hợp đồng được lập thành 03 bản (Bằng tiếng Việt và bằng tiếng Anh) có cùng nội dung và giá trị pháp lý. Mỗi bên giữ 01 bản. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký.

**Bên A**

林長信  
LIN CHANG HSIEN

**Bên B**

  
SERGET