

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

--- o0o ---

HỢP ĐỒNG THUÊ CĂN HỘ
APARTMENT LEASE AGREEMENT

Số/No.: Gateway/2021/A4001&A4002

TP.HCM, ngày _____ tháng _____ năm 2021
HCMC, _____th, _____, 2021

GIỮA/BETWEEN

Dưới đây được gọi là Bên Cho Thuê/Hereinafter called "*the Lessor*"

BÊN CHO THUÊ/THE LESSOR

Họ Tên / Full name: **REN, DAO YUAN/ CHENG, YIM WAH**

Quốc tịch/ Nationality: Mỹ / USA

Hộ Chiếu / Passport: 546096044/531174656 on 09/08/2016/ 26/01/2016

tại / at: Mỹ / USA

Địa chỉ/ Address: Lane 650 Biyun Road#119, Pudong, Shanghai 201206, China

Email: minhhoang.nguyen@realtyinvietnam.com

Là chủ sở hữu hợp pháp cho thuê Căn hộ số A40.01&02, tầng 40, tòa nhà Aspen, 177 Xa Lộ Hà Nội, phường Thảo Điền, quận 2, Tp Hồ Chí Minh. *Being the rightful owner representative of apartment to be leased on Room No. A40.01&02 40th floor, Aspen Building, 177 Hanoi Highway, Thao Dien ward, district 2, Ho Chi Minh city.*

VÀ/AND

Dưới đây được gọi là Bên Thuê/Hereinafter called "*the Lessee*"

BÊN THUÊ/THE LESSEE

Họ Tên / Full name: **KWON IL DONG**

PASSPORT / ID: **M86364960**

tại / at: **REPUBLIC OF**

KOREA

Date of Birth: 16/06/1979

Date of Issued: 11/10/2017

I. Điều/Article 1: Đối Tượng hợp đồng/Object of the contract

Bên Thuê đồng ý thuê và Bên Cho Thuê đồng ý cho thuê căn hộ số A40.01&02, tầng 40, tòa nhà Aspen, 177 Xa Lộ Hà Nội, phường Thảo Điền, quận 2, Tp Hồ Chí Minh.

The Lessee agrees to lease from the Lessor and the Lessor agrees to lease to the Lessee the apartment No. A40.01&02 40th floor, Aspen Building, 177 Hanoi Highway, Thao Dien ward, district 2, Ho Chi Minh City.

II. Điều/Article 2: Mục đích thuê/Purpose of use

2.1 Mục đích thuê là để ở, cho Ông KWON IL DONG và gia đình / Purpose for using the premise: for Mr. KWON IL DONG and his family live in,

2.2 Trang thiết bị nội thất và các tiện ích như Thiết Kế Mẫu/ Furniture and appliances according to design.

2.3 Trang thiết bị và các tiện ích sẽ được liệt kê theo danh sách đính kèm (Danh sách nội thất và thiết bị trong căn hộ sẽ được bàn giao vào ngày khách thuê dọn vào)/ Furniture and appliances,

DYR yalc.

which the Lessee is entitled to use, are listed as per attachment. (Inventory List done on move in date).

III. Điều/Article 3: Tiền thuê/Apartment rental

3.1 Tiền thuê/ The rental fee

Tổng Tiền thuê nhà hằng tháng là: 67.280.000 VND/tháng (Bằng chữ: Sáu mươi bảy triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng một tháng) / *The total monthly payment is 67,280,000 / month (in words: Sixty-seven million two hundred eighty thousand VND per month)*

3.1.1 Giá thuê trên bao gồm / the rent included:

- phí quản lý / *Management fee*
- Vệ sinh máy lạnh 1 lần / *Cleaning air cons one times*
- Giặt rèm và dọn vệ sinh / *Cleaning curtains and deep cleaning the apartment*
- Xịt công trùng 1 lần / *Pest control one times*

3.1.2 Tiền thuê không bao gồm tất cả các chi phí liên quan đến sử dụng dịch vụ bởi Bên Thuê như: mạng, điện thoại, thuế, phí đỗ xe, điện, nước và người giúp việc và các chi phí khác (nếu có). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán trực tiếp các loại chi phí nêu trên với các nhà cung cấp theo nhu cầu sử dụng/*The rent not included Wi-Fi, phone, tax, parking car, electricity, water, maid and other fees (if any). The Lessee is responsible to pay those bills directly to the relevant suppliers.*

3.1.3 Tiền thuê nhà sẽ được cố định trong thời hạn Hợp Đồng Thuê. Trong trường hợp hai Bên tiếp tục gia hạn hợp đồng thì giá thuê sẽ được thỏa thuận lại tại thời điểm gia hạn/*The rental price shall be fixed during the term of the Lease. In case the Lessee and Lessor wish to renew the Lease for one or more periods, both parties shall agree between the rental prices at time of renewal.*

3.2 Tiền đặt cọc/ Security deposit

Ngay khi 2 Bên ký Hợp Đồng, Bên Thuê sẽ thanh toán 1 khoản cọc tương ứng 134.560.000 VNĐ (Bằng chữ: Một trăm ba mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng). Tiền cọc sẽ được Bên Cho Thuê giữ trong thời gian Thuê. Khoản đặt cọc sẽ được hoàn trả lại cùng một loại tiền tệ mà Bên Thuê đã đặt cọc trong thời hạn 07 ngày sau khi kết thúc hợp đồng và sau khi Bên thuê đã thanh toán hết tất cả những hóa đơn sinh hoạt như: Điện, nước, điện thoại, mạngNếu trường hợp có hư hỏng, thiệt hại về thiết bị nội thất trong căn nhà thì Bên Thuê sẽ khấu trừ từ số tiền này cho việc sửa chữa. *Right after both parties sign the contract, The Lessee will pay to The Lessor an amount as 134,560,000 VNĐ (In word: One hundred thirty-four million five hundred sixty thousand VND) for the Security Deposit. The Lessor will keep booking and security deposit during the lease. The deposit shall be refunded in the same currency (which the Lessee paid) to the Lessee within 07 days after termination of the agreement and the Lessee has paid for all utilities bill as water, gas, electricity, phone, internet...In case there are any interior damage, or any outstanding bill that the Occupier/Lessee haven't paid, The Lessor will be deducted from the deposit to repair the damage, or pay those outstanding bills.*

IV. Điều/Article 4: Thời hạn thuê/Duration of the lease

4.1 Thời hạn thuê là: 01 năm, bắt đầu từ ngày: 20/02/2021 đến hết ngày 19/02/2022/*The lease term shall be 01 year, commencing on 20th February 2021 and expiring on 19th February 2022.*

4.2 Hết thời hạn thuê, Bên Thuê có thể gia hạn thêm hợp đồng thuê cho một năm tiếp theo. Giá cả sẽ được thỏa thuận giữa hai bên trước thời điểm kết thúc hợp đồng thuê ít nhất 30 ngày/*On the expiry of the stated term, The Lessee has the option to extend the lease for another year period. Both parties can negotiate the price 30 days before the end of the lease.*

4.3 Bên Thuê có trách nhiệm thông báo cho Bên Cho Thuê bằng văn bản trước 30 ngày về nhu cầu gia hạn hợp đồng thuê nhà. Nếu Bên Thuê không tiếp tục gia hạn hợp đồng sau khi hợp đồng hết hạn, thì Bên Thuê hỗ trợ Bên Cho Thuê trong việc mở cửa căn hộ cho khách mới xem trong vòng 30 ngày trước khi hợp đồng kết thúc, Bên Cho thuê sẽ thông báo trước cho Bên Thuê để

Dyir ync.

sắp xếp thời gian cụ thể để tiện cho khách mới xem căn hộ/ *A written notice shall be provided by the Lessee to the Lessor for extension requirement before 30 days. If the Lessee does not continue to renew the contract after the contract expires, the Lessee assist the Lessor in opening the apartments for guests to view the apartment for 30 days before the contract ends. The Lessor will inform the Lessee the schedule to be flexible for showing new Lessee the apartment.*

V. Điều/Article 5: Thanh toán/Method of payment

5.1 Tiền thuê/ *The rental fee:*

Tiền thuê nhà sẽ được thanh toán chuyển khoản bằng Việt Nam Đồng cho Bên Cho Thuê như sau. / *The rental amount shall be paid in transferred in Vietnam Dong in favor of as follow.*

- **Tên tài khoản Công Ty/ *Beneficiary Company Name: Ren, Dao Yuan***
- **Số tài khoản/ *Account Number: 99-2612097-99 (VND)***
- **Tại Ngân hàng/ *Bank Branch: Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited***

5.2 Thời hạn thanh toán/*Payment term:*

- 5.2.1 Tiền nhà sẽ được Bên Thuê trả mỗi 01 (một) tháng một lần không quá năm (05) kể từ ngày đầu của mỗi chu kỳ 01 (một) tháng. / *The rental will be paid by Lessee every 01 (one) month within the first 05 (five) days from the first day of monthly payment term.*
- 5.2.2 Trường hợp Bên Thuê chậm thanh toán quá 5 ngày theo điều 5 mục 2.1 của hợp đồng này, Bên Thuê sẽ phải chịu khoản phạt tương đương 0,1% cho mỗi ngày chậm thanh toán của khoản tiền thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê/ *In case of delay, The Lessee pay the rent more than 5 days according to Article 5, Section 2.1 of the rent contract, a penalty equivalent to 0,1% for each day of delay will be charged by The Lessor to The Lessee.*
- 5.2.3 Trong trường hợp Bên Thuê chậm thanh toán quá 15 ngày tính từ ngày bắt đầu chu kì thanh toán của tháng đó, Bên Cho Thuê quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, Bên cho Thuê sẽ không có nghĩa vụ hoàn lại tiền cọc trong trường hợp này. / *In case of delay, the Lessee pays the rent more than 15 days from every month payment term, the Lessor has the right to early terminate the contract. The Lessor does not need to return the deposit by this case.*

VI. Điều/Article 6: Nghĩa vụ của hai bên/ Both Parties responsibility

6.1 Bên Cho Thuê/ *Responsibilities of the Lessor*

- 6.1.1 Bàn giao căn hộ cho Bên Thuê với đầy đủ trang thiết bị nội thất hiện có và các tiện nghi vào ngày hiệu lực của hợp đồng. Bảng chi tiết trang thiết bị nội thất được xem như Phụ lục của Hợp Đồng Thuê Căn Hộ này/ *To hand over the premises, furniture and conveniences to the Lessee exactly on the date of validity of the agreement. The furniture list includes as the appendix of the Apartment Lease Agreement.*
- 6.1.2 Bảo đảm cho Bên Thuê quyền sử dụng riêng biệt của căn nhà trong suốt thời gian thuê/ *To guarantee the full and private use of the premises to the Lessee during the rental period.*
- 6.1.3 Nhanh chóng sửa chữa các hư hỏng liên quan đến phần xây dựng của căn nhà (như: tường, mái nhà, nền móng, rò rỉ, thấm dột, máy lạnh, máy nước nóng,..) sau khi Bên Thuê thông báo bằng văn bản hay bằng điện thoại và không trễ hơn 05 ngày tính từ ngày thông báo của Bên Thuê. Còn các hư hỏng khác do Bên Thuê gây ra; sẽ do Bên Thuê tự sửa chữa và chịu hoàn toàn chi phí sửa chữa. Việc sửa chữa này phải đảm bảo các yêu cầu và tiêu chuẩn kỹ thuật của dự án. / *To promptly repair all the damages related to the construction of the apartment (such as: walls, roof, foundation, leakage, air-conditioners, water heaters...) after being informed in writing or telephone by the Lessee as soon as possible and no later than 05 days from date of receiving the Lessee's request by email or telephone. Other damages caused directly by the Lessee himself*

DJR Jalc.

and small damages shall be repaired and paid the cost by the Lessee. The contractor has to follow the policies and requirements from the Developer.

- 6.1.4 Trường hợp Bên Cho Thuê không kịp sửa chữa sau 05 ngày làm việc 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 (có hoá đơn hợp pháp) cho Bên Thuê. Đồng thời trong vòng 5 ngày phải trả chi phí này cho bên thuê. Nếu không trả Bên thuê sẽ trừ số tiền vào tháng thuê nhà tiếp theo./ *In case the Lessor fails to take corrective actions after 05 working days from the date of written notices by the Lessee, the Lessee with his own selection has the right to carry out himself the repair works and the Lessor shall have to reimburse these actual repair expenses (with legal invoice) to the Lessee. The repair fee will be paid by the Lessor within the 05 (five) days. If the Lessor does not reimburse cost for repair, we will deduct from next month rent.*
- 6.1.5 Nếu cần thiết cho việc sửa chữa hoặc bảo trì, Bên Cho Thuê phải thông báo trước cho Bên Thuê bằng văn bản hay bằng điện thoại và Bên Thuê cho phép Bên Cho Thuê hay người đại diện theo ủy quyền tiến hành sửa chữa và bảo trì/ *If there is a need to do the maintenance or repair work, the Lessor must inform the Lessee in writing or telephone in advance and the latter to permit the Lessor and his authorized agents to carry out the repair and maintenance works.*
- 6.1.6 Chịu trách nhiệm đăng ký tạm trú cho Bên Thuê tại chính quyền địa phương/ *To be responsible to register the Lessee's temporary residence at the Local Authorities.*
- 6.1.7 Trường hợp Bên Cho Thuê muốn bán căn hộ trên, Bên Cho Thuê phải báo trước 2 tháng và phải đảm bảo cho Bên Thuê tiếp tục ở ổn định trong căn hộ hoặc phương án khác mà 2 bên đều thống nhất/ *In case The Lessor wish to sell the apartment, The Lessor must notice 2 months in advance to The Lessee and guarantee The Lessee continue to stay in the apartment or other option that both parties have to agree.*

6.2 Bên Thuê/ Responsibilities of the Lessee

- 6.2.1 Số lượng người cư ngụ thường xuyên trong suốt thời gian thuê là không quá tối đa 06 (Sáu) người / *The number of registered occupants in the duration of the Lessee's lease is not over than 06 (Six) people.*
- 6.2.2 Thanh toán tiền đúng hạn như đã thỏa thuận/ *To pay the rent fee to the Lessor on time as agreed.*
- 6.2.3 Khi hợp đồng kết thúc hay hết hạn và căn nhà được hoàn trả lại, Bên Thuê phải bàn giao căn nhà cho Bên Cho Thuê với đầy đủ trang thiết bị nội thất trong tình trạng tốt, ngoại trừ những hao mòn hợp lý trong suốt quá trình sử dụng. Bất cứ sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thêm nào hay thay đổi do Bên Thuê tiến hành trong thời gian thuê (và với chấp thuận của Bên Cho Thuê bằng văn bản) sẽ vẫn được giữ theo hiện trạng. Bên Thuê sẽ không yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường cho các phần này. Các vật dụng di chuyển được cài đặt thêm vào của Bên Thuê sẽ thuộc sở hữu của bên Thuê khi chuyển đi/ *When the agreement expires or terminates and the apartment is returned, the Lessee has the responsibility to hand over to the Lessor the apartment with its full equipment and furniture therein in good condition, excepted for fair wear and tear. For any additional repairs, renovation and fixtures, additionally installed or changed by the Lessee during the time of lease (and with the Lessor's prior approval in writing) shall be kept in its existing. The Lessee will not ask any compensation. Mobile equipment additionally installed by the Lessee will belong to the Lessee's property when they move out.*
- 6.2.4 Có trách nhiệm và chịu chi phí đối với các hư hỏng, mất mát trang thiết bị, nội thất bên trong gây ra bởi Bên Thuê (ngoại trừ hỏng hóc tự nhiên trong quá trình sử dụng không do Bên Thuê sử dụng làm hư) hay do Bên Thứ Ba gây ra trong khi sử dụng căn nhà và do phải bảo vệ vật dụng, tài sản riêng của Bên Thuê. Bảo vệ, giữ gìn toàn bộ trang thiết bị, vật dụng nội thất do Bên Cho Thuê cung cấp/ *To be responsible and bear all costs for any damage or losses of the interior furnishing and facilities caused by the Lessee himself (except fair normal wear & tear not damaged by The Lessee) or by the third*

D.V.R. J.W.L.

party during the use of such premises and for protecting all its own personal property and effects. To protect and to maintain all equipment and furniture in the apartment, which are provided by the Lessor.

- 6.2.5 Tuân thủ với quy định chung bảo vệ môi trường, vệ sinh chung và an ninh trong khu vực lưu trú/ *To comply with the regulations on the general protection of sanitation environment order and security within the residential areas.*
- 6.2.6 Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê, cho thuê lại căn nhà mà không được Bên Cho Thuê chấp nhận bằng văn bản/ *Not to transfer this lease agreement or to sublease the premises to another Lessee without the Lessor's prior written approval.*
- 6.2.7 Không sử dụng, tàng trữ, mua bán hoặc để người khác sử dụng, tàng trữ, mua bán các loại chất cấm, hàng cấm, chất kích thích, chơi cờ bạc, các tệ nạn, hành vi vi phạm pháp luật, hút thuốc trong nhà làm hư hại tài sản./ *Do not use, keep, buy and sell or let others use, keep, buy and sell banned substances, prohibited, goods in violation of law, gamble, weapons and other illegal things, do not smoke in the apartment.*

VII. Điều/Article 7: Kết thúc hợp đồng/Termination of this lease agreement

7.1 Hợp đồng này sẽ kết thúc trong các trường hợp sau/ *Termination of this lease agreement shall be effected in the following cases:*

- 7.1.1 Hết hạn hợp đồng/ *The term of this lease agreement has expired.*
- 7.1.2 Căn nhà bị giải tỏa theo quyết định hợp pháp hay đổ sập, hỏa hoạn (không phải gây ra do sự bất cẩn, cầu thả của Bên Thuê)/ *The premises are to be demolished by a duty-authorized body or to be burned out (not caused by negligence of the Lessee).*
- 7.1.3 Trường hợp bất khả kháng (những hoàn cảnh không lường trước theo pháp luật): do thiên tai, bão, lụt, chiến tranh hay những hoàn cảnh tương tự như vậy)/ *In case of Force Major (legal unforeseen circumstances): Act of God, Storm, Flood, War or similar events.*
- 7.1.4 Trong trường hợp của điều khoản 5.2.3. / *In the case of the term 5.2.3.*

7.2 Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn/ *Terminate contract before the expiry date:*

- 7.2.1 Trong điều kiện hai bên đồng ý gia hạn hợp đồng năm thứ 2, sau khi bên Thuê cư ngụ đủ 12 tháng tính từ ngày bắt đầu Hợp Đồng Thuê, bên Thuê và Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt hợp đồng bằng cách báo trước 60 ngày bằng văn bản, trong trường hợp đó, tiền cọc sẽ được hoàn lại sau khi Bên Thuê thanh toán các chi phí phát sinh như hư hỏng, các chi phí về dịch vụ mà Bên Thuê đã đăng kí trong quá trình cư ngụ / *In the event of both parties agree to extend the second year contract , after 12 months from the starting date of the lease contract, Lessee and Lessor has the right to early terminate the contract by inform 60 days in advance by written notice, by this case, the deposit shall be refunded after the Lessee pay all the outstanding expense, such as: furniture damage, service fee that Lessee has used during his stay.*
- 7.2.2 Trong trường hợp của điều khoản 7.1.1 và 7.1.2, và 7.1.3 Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả lại cho Bên Thuê khoản tiền đặt cọc và phần tiền thuê nhà đã trả trước cho thời gian chưa sử dụng đến (nếu có). Bên Thuê sẽ thanh toán đầy đủ tất cả hoá đơn sử dụng các tiện ích như tiền điện, tiền điện thoại, nước, gas, internet, và các hóa đơn còn nợ khác trước khi nhận lại tiền đặt cọc/ *In case of events as per article 7.1.1 và 7.1.2 and 7.1.3 the Lessor will return the security deposit to the Lessee plus the unused portion of the advance rent (if any) to The Lessee. The Lessee will pay all utilities and outstanding bills before getting back the Security deposit.*
- 7.2.3 Trong trường hợp cả 2 bên chấm dứt trước thời gian 12 tháng thì / *In case whether parties to early terminate the contract before 12 months' period as below:*

Dy.R. JWC

7.2.3.1 Nếu Bên cho Thuê vi phạm, Bên Cho Thuê hoàn lại 2 tháng tiền cọc và bồi thường thêm 1 khoản tiền tương đương với tiền cọc cho Bên Thuê, sau 5 ngày từ ngày Bên Thuê rời khỏi căn hộ và hoàn tất các thủ tục, thanh toán / *If Lessor violate the term, Lessor return the 2 months' deposit and pay an amount equivalent to deposit to Lessee, after 5 days when Lessee leave the unit and finish all the processes and payments.*

7.2.3.2 Nếu Bên Thuê vi phạm, Bên Thuê sẽ mất 2 tháng tiền cọc. và sẽ phải hoàn tất các thủ tục, thanh toán (nếu có) / *If Lessee violate the term, Lessee will lose 2 months' deposit to Lessor, and has to finish all the processes and payments (if any)*

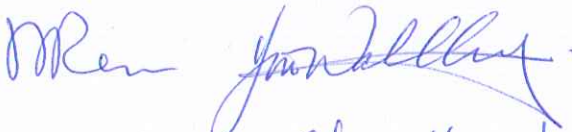
VIII. Điều/Article 8: Điều khoản chung/General Provisions

8.1 Hợp đồng thuê này sẽ được thực hiện đầy đủ bởi Hai Bên của hợp đồng này. Bất cứ điều chỉnh, bổ sung nào phải được sự đồng ý bằng văn bản của Hai Bên. Nếu có tranh chấp hay vi phạm hợp đồng bởi một trong hai bên, vấn đề sẽ được giải quyết thông qua hoà giải, thương lượng. Nếu không đi đến giải pháp chung, vấn đề sẽ được đưa ra Toà án TP.HCM/ *This lease agreement shall be properly implemented upon execution by both parties. Any amendment and addition must be agreed upon in writing by both parties. If there is any dispute or breach of lease by either party, the matter will be settled through conciliation and negotiation. If solution can't be found, the matter shall be brought to the HCM City Court for judgment.*

8.2 Hợp đồng thuê này được lập thành hai (02) bản có giá trị như nhau. Mỗi bên sẽ giữ một bản. Hợp đồng có giá trị hiệu lực kể từ ngày ký/ *The lease agreement is made into two (02) copies. Both parties will keep one copy. The agreement is valid from the date of signing.*

BÊN CHO THUÊ/ THE LESSOR

BÊN THUÊ/ THE LESSEE


Ren, Dao Yuan Cheng Yin Wah
28/01/2021