

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

— oOo —

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ CĂN HỘ

APARTMENT LEASE AGREEMENT

Số / No.: _____/HĐTCH-2025

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Pursuant to the Civil Code No. 91/2015/QH13 dated 24 November 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Pursuant to the Law on Housing No. 27/2023/QH15 dated 27 November 2023 and its guiding documents;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Pursuant to the Law on Real Estate Business No. 29/2023/QH15 dated 28 November 2023;

Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên,

Based on the needs and capabilities of the Parties,

**Hôm nay, ngày _____ tháng _____ năm 2025, tại _____, chúng tôi
gồm có:**

Today, on _____ / _____ / 2025, at _____, we, the undersigned:

BÊN CHO THUÊ (BÊN A):

THE LESSOR (PARTY A):

Họ và tên / Full name:

Ngày sinh / Date of birth: Quốc tịch / Nationality: Việt Nam / Vietnamese

CCCD số / ID No.: Ngày cấp / Issued:/...../.....

Nơi cấp / Place of issue:

Địa chỉ thường trú / Permanent address:

Số điện thoại / Phone: Email:

Số tài khoản / Bank account: Tại ngân hàng / Bank:

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

Họ và tên / Full name:

Ngày sinh / Date of birth: Quốc tịch / Nationality:

Số hộ chiếu / Passport No.: Ngày cấp / Issued:/...../.....

Nơi cấp / Place of issue:

Thị thực/Thẻ tạm trú số / Visa/Temporary Residence Card No.: Có giá trị đến / Valid until:/...../.....

Địa chỉ thường trú tại nước sở tại / Permanent address in home country:

Số điện thoại / Phone: Email:

Hai bên (sau đây gọi chung là “các Bên”, gọi riêng là “Bên”) cùng thỏa thuận và đồng ý ký kết Hợp đồng cho thuê căn hộ này (sau đây gọi là “Hợp đồng”) với các điều khoản sau:

The two parties (hereinafter jointly referred to as the “Parties” and individually as a “Party”) hereby mutually agree to enter into this Apartment Lease Agreement (the “Agreement”) under the following terms and conditions:

ĐIỀU 1. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG
ARTICLE 1. SUBJECT MATTER OF THE AGREEMENT

1.1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê và Bên B đồng ý thuê căn hộ với các thông tin sau:

1.1. Party A agrees to lease, and Party B agrees to rent, the apartment described as follows:

a) Địa chỉ căn hộ:

a) Apartment address:

b) Diện tích sử dụng:m² (.....mét vuông).

b) Usable area:sqm (seventy-five square metres).

c) Số phòng ngủ:phòng ngủ.

c) Number of bedrooms:bedrooms.

d) Tình trạng: Đầy đủ nội thất và thiết bị điện tử theo Phụ lục 01 đính kèm.

d) Condition: Fully furnished with all furniture and electronic appliances as listed in Annex 01 attached hereto.

e) Mục đích sử dụng: Để ở cho cá nhân Bên B và những người được Bên A chấp thuận bằng văn bản. Không được sử dụng vào mục đích kinh doanh, văn phòng đại diện, lưu trú thương mại (Airbnb, homestay, v.v.), hoặc bất kỳ mục đích nào khác.

e) Purpose of use: For residential purpose of Party B and persons approved in writing by Party A only. The apartment shall NOT be used for any business, representative office, commercial accommodation (Airbnb, homestay, etc.), or any other purpose.

1.2. Bên A cam kết là chủ sở hữu hợp pháp/người có quyền cho thuê hợp pháp căn hộ nêu trên và có toàn quyền ký kết Hợp đồng này.

1.2. Party A represents and warrants that it is the lawful owner/legally authorised lessor of the said apartment and has full authority to enter into this Agreement.

ĐIỀU 2. THỜI HẠN THUÊ

ARTICLE 2. LEASE TERM

2.1. Thời hạn thuê là 12 (mười hai) tháng, kể từ ngày ____/____/2025 đến hết ngày ____/____/2026.

2.1. The lease term shall be 12 (twelve) months, commencing on ____/____/2025 and ending on ____/____/2026.

2.2. Việc gia hạn Hợp đồng (nếu có) phải được thỏa thuận bằng văn bản giữa hai Bên ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước khi Hợp đồng hết hạn. Bên A có toàn quyền quyết định về việc gia hạn cũng như các điều khoản gia hạn, bao gồm việc điều chỉnh giá thuê.

2.2. Any renewal of this Agreement shall be agreed in writing by both Parties at least 30 (thirty) days prior to the expiry date. Party A reserves the sole right to decide on the renewal and the renewal terms, including any rental adjustment.

2.3. Nếu Bên B tiếp tục sử dụng căn hộ sau ngày hết hạn mà không có thỏa thuận gia hạn bằng văn bản, Bên A có quyền yêu cầu Bên B trả nhà ngay lập tức và Bên B phải thanh toán phí sử dụng bằng 200% giá thuê hàng tháng tính theo ngày cho mỗi ngày sử dụng quá hạn.

2.3. If Party B continues to occupy the apartment beyond the expiry date without a written renewal agreement, Party A shall have the right to demand immediate vacation, and Party B shall pay a holdover fee equal to 200% of the monthly rent (pro-rated daily) for each day of overstay.

ĐIỀU 3. GIÁ THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

ARTICLE 3. RENT AND PAYMENT METHOD

3.1. Giá thuê:VNĐ/tháng (Bằng chữ:). Giá thuê này CHƯA bao gồm: tiền điện, nước, internet, truyền hình cáp, phí gửi xe, phí dịch vụ quản lý chung cư, phí vệ sinh, và các loại phí khác phát sinh trong quá trình sử dụng. Bên B phải tự thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản này trực tiếp cho nhà cung cấp hoặc Ban quản lý.

3.1. Rent: VND/month (In words:). This rent EXCLUDES: electricity, water, internet, cable TV, parking, management service fees, cleaning fees, and any other charges arising from use. Party B shall pay all such charges in full and on time directly to the relevant service providers or the building management.

3.2. Kỳ hạn thanh toán: Bên B thanh toán tiền thuê theo từng tháng, chậm nhất vào ngày 05 (mùng năm) hàng tháng cho tháng đang sử dụng.

3.2. Payment cycle: Party B shall pay the rent on a monthly basis, no later than the 5th (fifth) day of each month for the current month.

3.3. Phương thức thanh toán: Chuyển khoản vào tài khoản của Bên A nêu tại phần đầu Hợp đồng. Ngày thanh toán được xác định là ngày tiền vào tài khoản Bên A.

3.3. Payment method: Bank transfer to Party A's account specified at the beginning of this Agreement. The payment date shall be the date the funds are credited to Party A's account.

3.4. Đồng tiền thanh toán: Đồng Việt Nam (VNĐ). Trường hợp Bên B chuyển khoản bằng ngoại tệ, Bên B chịu mọi chi phí và rủi ro tỷ giá; số tiền quy đổi phải bằng hoặc lớn hơn số tiền thuê quy định.

3.4. Currency: Vietnamese Dong (VND). If Party B remits in foreign currency, Party B shall bear all conversion costs and exchange rate risks; the converted amount must equal to or exceed the rent stipulated herein.

3.5. Phạt chậm thanh toán: Nếu Bên B chậm thanh toán quá 03 (ba) ngày kể từ ngày đến hạn, Bên B phải chịu phạt 0,1% (một phần ngàn) trên tổng số tiền chậm trả cho mỗi ngày chậm trả. Nếu Bên B chậm thanh toán quá 10 (mười) ngày, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều 8 và tịch thu toàn bộ tiền đặt cọc.

3.5. Late payment penalty: If Party B is late in payment by more than 03 (three) days from the due date, Party B shall pay a penalty of 0.1% (one-thousandth) per day on the overdue amount. If

Party B is late by more than 10 (ten) days, Party A shall be entitled to unilaterally terminate this Agreement under Article 8 and forfeit the entire deposit.

3.6. Giá thuê là cố định trong suốt thời hạn 12 tháng. Tuy nhiên, trong trường hợp lạm phát vượt 10%/năm hoặc có thay đổi chính sách thuế ảnh hưởng trực tiếp đến Bên A, hai Bên sẽ thương lượng điều chỉnh; nếu không đạt thỏa thuận, Bên A có quyền chấm dứt Hợp đồng với thông báo trước 30 ngày mà không phải bồi thường.

3.6. The rent is fixed for the 12-month term. However, in the event of inflation exceeding 10% per annum or tax policy changes directly affecting Party A, the Parties shall negotiate an adjustment; failing agreement, Party A may terminate this Agreement with 30 days' prior notice without any liability for compensation.

3.7. Thuế: Bên A chịu trách nhiệm kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân và thuế giá trị gia tăng (nếu có) phát sinh từ hoạt động cho thuê theo quy định pháp luật Việt Nam.

3.7. Taxes: Party A shall be responsible for declaring and paying personal income tax and value-added tax (if any) arising from the lease in accordance with Vietnamese law.

ĐIỀU 4. TIỀN ĐẶT CỌC

ARTICLE 4. SECURITY DEPOSIT

4.1. Số tiền đặt cọc: VNĐ (Bằng chữ:), tương đương 02 (hai) tháng tiền thuê.

4.1. Deposit amount: VND(In words:), equivalent to 02 (two) months' rent.

4.2. Bên B phải nộp đủ tiền đặt cọc cho Bên A trước hoặc tại thời điểm ký Hợp đồng. Hợp đồng chỉ có hiệu lực khi Bên A đã nhận đủ tiền đặt cọc.

4.2. Party B shall pay the full deposit to Party A on or before the signing of this Agreement. This Agreement shall only take effect upon Party A's full receipt of the deposit.

4.3. Tiền đặt cọc nhằm bảo đảm: (i) việc thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của Bên B theo Hợp đồng; (ii) thanh toán các chi phí sửa chữa, thay thế tài sản hư hỏng/mất mát; (iii) thanh toán các hóa đơn điện, nước, dịch vụ còn nợ; (iv) bồi thường thiệt hại cho Bên A.

4.3. The deposit shall secure: (i) Party B's due and full performance of obligations under this Agreement; (ii) costs of repairing/replacing damaged or lost property; (iii) any unpaid utility and service bills; (iv) compensation for damages to Party A.

4.4. Tiền đặt cọc KHÔNG ĐƯỢC dùng để thanh toán tiền thuê tháng cuối cùng hoặc bất kỳ tháng nào trong thời hạn thuê.

4.4. The deposit SHALL NOT be applied to the rent of the final month or any month during the lease term.

4.5. Các trường hợp Bên A có quyền tịch thu (giữ lại) toàn bộ tiền đặt cọc mà không phải hoàn trả:

4.5. Party A shall be entitled to forfeit (retain) the entire deposit without refund in the following cases:

a) Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;

a) Party B unilaterally terminates the Agreement before its expiry without Party A's written consent;

b) Bên B vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng và không khắc phục trong thời hạn Bên A yêu cầu;

b) Party B breaches any provision of this Agreement and fails to remedy within the period required by Party A;

c) Bên B cho thuê lại, chuyển nhượng quyền thuê hoặc cho người khác sử dụng căn hộ mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;

c) Party B subleases, assigns, or allows any third party to use the apartment without Party A's written consent;

d) Bên B sử dụng căn hộ vào mục đích trái pháp luật hoặc trái với thỏa thuận tại Hợp đồng;

d) Party B uses the apartment for any unlawful purpose or in breach of this Agreement;

e) Bên B chậm thanh toán tiền thuê quá 10 ngày dẫn đến việc Bên A phải đơn phương chấm dứt Hợp đồng;

e) Party B delays rent payment for more than 10 days, resulting in Party A's unilateral termination;

f) Bên B bỏ trống căn hộ và không liên lạc được trên 15 ngày liên tục;

f) Party B abandons the apartment and is unreachable for more than 15 consecutive days;

g) Bên B gây thiệt hại nghiêm trọng đến căn hộ hoặc tài sản trong căn hộ.

g) Party B causes serious damage to the apartment or property therein.

4.6. Trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng do lỗi của Bên B, ngoài việc bị tịch thu cọc, Bên B còn phải bồi thường thêm một khoản tiền tương đương 02 (hai) tháng tiền thuê cho Bên A.

4.6. If Party A unilaterally terminates this Agreement due to Party B's fault, in addition to forfeiture of the deposit, Party B shall pay further compensation equivalent to 02 (two) months' rent to Party A.

4.7. Hoàn trả cọc: Trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Bên B đã: (i) trả nhà và bàn giao đầy đủ tài sản theo Phụ lục 01; (ii) thanh toán toàn bộ các khoản phí, chi phí còn nợ; (iii) đã được Bên A xác nhận không có thiệt hại hoặc đã khấu trừ thiệt hại; thì Bên A sẽ hoàn trả phần tiền đặt cọc còn lại (nếu có) cho Bên B. Tiền đặt cọc KHÔNG được tính lãi.

4.7. *Refund of deposit: Within 30 (thirty) business days after Party B has: (i) vacated and returned all property as per Annex 01; (ii) settled all outstanding fees and charges; (iii) been confirmed by Party A of no damage or had damages deducted; Party A shall refund the remaining deposit (if any) to Party B. The deposit shall NOT bear any interest.*

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

ARTICLE 5. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF PARTY A

5.1. Quyền của Bên A:

5.1. Rights of Party A:

- a) Nhận đủ tiền thuê và tiền cọc theo Hợp đồng;
a) To receive the rent and deposit in full as agreed;
- b) Yêu cầu Bên B sử dụng căn hộ đúng mục đích, đúng cam kết;
b) To require Party B to use the apartment for the agreed purpose only;
- c) Kiểm tra định kỳ tình trạng căn hộ và tài sản (chi tiết tại Điều 7); kiểm tra đột xuất khi có dấu hiệu vi phạm hoặc trường hợp khẩn cấp;
c) To inspect the apartment and property periodically (see Article 7); to conduct ad-hoc inspections in case of suspected violations or emergencies;
- d) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng và tịch thu tiền cọc khi Bên B vi phạm (chi tiết tại Điều 4 và Điều 8);
d) To unilaterally terminate this Agreement and forfeit the deposit upon Party B's breach (see Articles 4 and 8);
- e) Yêu cầu Bên B bồi thường mọi thiệt hại do lỗi của Bên B hoặc người ở cùng/khách của Bên B gây ra;
e) To claim from Party B compensation for any damage caused by Party B or its co-occupants/guests;
- f) Tăng giá thuê khi gia hạn Hợp đồng theo mức Bên A quyết định;
f) To increase the rent upon renewal at Party A's sole discretion;
- g) Giữ một bộ chìa khóa dự phòng/mã truy cập của căn hộ để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp;
g) To keep a spare set of keys/access codes for use in emergencies;
- h) Các quyền khác theo quy định pháp luật.
h) Other rights as provided by law.

5.2. Nghĩa vụ của Bên A:

5.2. Obligations of Party A:

a) Bàn giao căn hộ và tài sản kèm theo trong tình trạng đã thỏa thuận;

a) To hand over the apartment and accompanying property in the agreed condition;

b) Bảo đảm quyền sử dụng ổn định, hợp pháp của Bên B đối với căn hộ trong thời hạn thuê;

b) To ensure Party B's stable and lawful use of the apartment during the lease term;

c) Sửa chữa các hư hỏng kết cấu hoặc không phải do lỗi của Bên B trong thời gian hợp lý;

c) To repair structural defects or damages not caused by Party B within a reasonable time;

d) Hỗ trợ Bên B trong việc đăng ký tạm trú theo quy định pháp luật Việt Nam (nhưng Bên B chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục).

d) To assist Party B with temporary residence registration as required by Vietnamese law (Party B remains responsible for completing the procedures).

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

ARTICLE 6. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF PARTY B

6.1. Quyền của Bên B:

6.1. Rights of Party B:

a) Nhận căn hộ và tài sản theo đúng thỏa thuận;

a) To receive the apartment and property as agreed;

b) Sử dụng căn hộ ổn định trong thời hạn thuê đúng mục đích thỏa thuận;

b) To use the apartment stably during the lease term for the agreed purpose;

c) Yêu cầu Bên A sửa chữa các hư hỏng không thuộc trách nhiệm của Bên B.

c) To request Party A to repair damages not attributable to Party B.

6.2. Nghĩa vụ của Bên B:

6.2. Obligations of Party B:

a) Thanh toán tiền thuê đầy đủ và đúng hạn;

a) To pay the rent in full and on time;

b) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền điện, nước, internet, phí quản lý, phí gửi xe và các phí dịch vụ khác;

b) To pay in full and on time all utilities (electricity, water, internet), management fees, parking fees and other service charges;

c) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở; KHÔNG được sử dụng vào mục đích kinh doanh, văn phòng, cho thuê ngắn hạn, lưu trú thương mại, hoặc bất kỳ mục đích nào khác;

c) To use the apartment for residential purposes only; NOT for any business, office, short-term rental, commercial accommodation, or any other purpose;

d) KHÔNG được cho thuê lại, chuyển nhượng quyền thuê, cho mượn, cho ở nhờ, hoặc để bất kỳ người nào khác (ngoài những người được Bên A chấp thuận bằng văn bản) sử dụng/ở tại căn hộ; mọi vi phạm sẽ dẫn đến tịch thu cọc và chấm dứt Hợp đồng ngay lập tức;

d) NOT to sublease, assign, lend, share, or allow any person (other than those approved in writing by Party A) to use/reside in the apartment; any violation shall result in immediate forfeiture of the deposit and termination of this Agreement;

e) KHÔNG được tự ý cải tạo, sửa chữa, thay đổi kết cấu, sơn lại, khoan/đục tường, hoặc lắp đặt thêm thiết bị cố định mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;

e) NOT to alter, repair, modify the structure, repaint, drill/chisel walls, or install any fixed equipment without Party A's written consent;

f) Bảo quản, giữ gìn căn hộ và tất cả tài sản theo Phụ lục 01; chịu trách nhiệm bồi thường 100% giá trị thay mới đối với mọi hư hỏng, mất mát (trừ hao mòn tự nhiên thông thường);

f) To preserve and maintain the apartment and all items listed in Annex 01; to compensate 100% of replacement value for any damage or loss (save for ordinary wear and tear);

g) Tuân thủ đầy đủ Nội quy của tòa nhà/chung cư và các quy định của pháp luật Việt Nam;

g) To strictly comply with the building/condominium rules and the laws of Vietnam;

h) KHÔNG được nuôi thú cưng (chó, mèo, chim, bò sát, v.v.) trong căn hộ trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;

h) NOT to keep pets (dogs, cats, birds, reptiles, etc.) in the apartment without Party A's written consent;

i) KHÔNG được tàng trữ, sử dụng chất cấm, vũ khí, vật liệu nổ, hóa chất nguy hiểm, hàng cấm trong căn hộ;

i) NOT to store or use illegal substances, weapons, explosives, hazardous chemicals, or contraband in the apartment;

j) KHÔNG tổ chức tiệc tùng, sự kiện gây ồn ào ảnh hưởng đến hàng xóm; tuân thủ giờ giấc yên tĩnh theo nội quy chung cư;

j) NOT to host parties or events causing noise disturbance to neighbours; to comply with quiet hours under the building rules;

k) Tự thực hiện đăng ký tạm trú với cơ quan công an địa phương trong vòng 12 giờ kể từ khi nhận bàn giao căn hộ, theo quy định của Luật Cư trú và pháp luật về xuất nhập cảnh;

k) To register temporary residence with the local police within 12 hours of receiving the apartment, in accordance with the Law on Residence and immigration regulations;

l) Mua bảo hiểm tài sản và bảo hiểm trách nhiệm dân sự (khuyến khích) cho thời gian cư trú;

l) To purchase property insurance and civil liability insurance (recommended) for the period of residence;

m) Thông báo ngay lập tức cho Bên A về bất kỳ hư hỏng, sự cố, tai nạn nào tại căn hộ;

m) To immediately notify Party A of any damage, incident, or accident at the apartment;

n) Cho phép Bên A kiểm tra căn hộ theo Điều 7;

n) To allow Party A to inspect the apartment in accordance with Article 7;

o) Trả lại căn hộ và toàn bộ tài sản trong tình trạng ban đầu khi kết thúc Hợp đồng (trừ hao mòn tự nhiên thông thường).

o) To return the apartment and all property in their original condition upon expiry of this Agreement (save for ordinary wear and tear).

ĐIỀU 7. QUYỀN KIỂM TRA ĐỊNH KỲ CỦA BÊN A

ARTICLE 7. PARTY A'S RIGHT TO PERIODIC INSPECTION

7.1. Bên A có quyền vào kiểm tra căn hộ định kỳ 03 (ba) tháng/lần, sau khi thông báo cho Bên B trước 48 giờ.

7.1. Party A shall have the right to inspect the apartment every 03 (three) months, upon 48 hours' prior notice to Party B.

7.2. Trong trường hợp khẩn cấp (cháy, nổ, rò rỉ nước/gas, hư hỏng nghiêm trọng, mất an ninh, có dấu hiệu vi phạm pháp luật, hoặc Bên B không liên lạc được quá 15 ngày), Bên A có quyền vào căn hộ ngay lập tức mà không cần thông báo trước, và có thể có sự chứng kiến của đại diện Ban quản lý và/hoặc cơ quan có thẩm quyền.

7.2. In emergencies (fire, explosion, water/gas leakage, serious damage, security breach, suspected illegal activities, or if Party B is unreachable for more than 15 days), Party A may enter the apartment immediately without prior notice, with the witness of building management and/or competent authorities if necessary.

7.3. Trường hợp Bên B từ chối hoặc cản trở việc kiểm tra hợp pháp của Bên A, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và tịch thu cọc.

7.3. If Party B refuses or obstructs Party A's lawful inspection, Party A may unilaterally terminate this Agreement and forfeit the deposit.

7.4. Bên A có quyền đưa người có nhu cầu thuê mới vào chi tiết tại căn hộ trong 30 ngày cuối của Hợp đồng, sau khi thông báo Bên B trước 24 giờ.

7.4. During the last 30 days of the lease term, Party A may bring prospective tenants to view the apartment upon 24 hours' prior notice to Party B.

ĐIỀU 8. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

ARTICLE 8. TERMINATION OF AGREEMENT

8.1. Hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau:

8.1. This Agreement shall terminate in the following cases:

a) Hết thời hạn thuê và hai Bên không gia hạn;

a) *Upon expiry of the lease term without renewal;*

b) Hai Bên thỏa thuận chấm dứt bằng văn bản;

b) *Upon mutual written agreement of the Parties;*

c) Bên A đơn phương chấm dứt theo Khoản 8.2;

c) *Party A unilaterally terminates pursuant to Clause 8.2;*

d) Bên B đơn phương chấm dứt theo Khoản 8.3;

d) *Party B unilaterally terminates pursuant to Clause 8.3;*

e) Căn hộ bị tiêu hủy, sập đổ, hoặc bị thu hồi bởi cơ quan có thẩm quyền không do lỗi của các Bên;

e) *The apartment is destroyed, collapsed, or reclaimed by competent authorities through no fault of the Parties;*

f) Theo các trường hợp khác do pháp luật quy định.

f) *Other cases as provided by law.*

8.2. Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng (không cần qua tòa án) và tịch thu toàn bộ tiền cọc khi Bên B:

8.2. *Party A shall have the right to unilaterally terminate this Agreement (without court proceedings) and forfeit the entire deposit if Party B:*

a) Chậm thanh toán tiền thuê quá 10 ngày so với ngày đến hạn;

a) *Delays rent payment by more than 10 days from the due date;*

b) Sử dụng căn hộ sai mục đích đã thỏa thuận;

b) *Uses the apartment contrary to the agreed purpose;*

c) Cho thuê lại, cho mượn, hoặc cho người khác (chưa được Bên A chấp thuận) sử dụng/ở tại căn hộ;

c) *Subleases, lends, or allows any unapproved party to use/reside in the apartment;*

d) Gây thiệt hại nghiêm trọng cho căn hộ hoặc tài sản;

d) *Causes serious damage to the apartment or property;*

e) Vi phạm các quy định pháp luật Việt Nam (đặc biệt về cư trú, xuất nhập cảnh, an ninh trật tự);

e) *Violates Vietnamese laws (in particular, on residence, immigration, security and order);*

f) Vi phạm Nội quy chung cư đến mức bị Ban quản lý yêu cầu rời khỏi tòa nhà;

f) *Breaches the building rules to such an extent that the management requires its removal from the building;*

g) Có bất kỳ hành vi nào trong các trường hợp tại Khoản 4.5;

g) Commits any act listed under Clause 4.5;

h) Vi phạm bất kỳ điều khoản nào khác của Hợp đồng và không khắc phục trong vòng 07 ngày kể từ khi nhận thông báo của Bên A.

h) Breaches any other provision of this Agreement and fails to remedy within 07 days of receiving Party A's notice.

Trong các trường hợp tại Khoản 8.2, Bên A chỉ cần gửi thông báo bằng văn bản (email, tin nhắn, văn bản giấy) trước 07 ngày và Hợp đồng sẽ chấm dứt; Bên B phải trả nhà ngay khi hết thời hạn thông báo.

In any case under Clause 8.2, Party A shall only need to give 07 days' written notice (email, message, or paper document) and the Agreement shall terminate accordingly; Party B shall vacate the apartment upon expiry of the notice period.

8.3. Bên B muốn đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn:

8.3. Party B's unilateral early termination:

a) Phải thông báo bằng văn bản cho Bên A trước ít nhất 60 (sáu mươi) ngày;

a) Party B shall give Party A written notice at least 60 (sixty) days in advance;

b) Mất toàn bộ tiền đặt cọc (02 tháng tiền thuê);

b) Forfeit the entire deposit (02 months' rent);

c) Phải thanh toán đầy đủ tiền thuê, phí dịch vụ phát sinh đến ngày trả nhà;

c) Pay in full the rent and any service charges accruing up to the handover date;

d) Phải bồi thường mọi thiệt hại (nếu có) cho căn hộ và tài sản;

d) Compensate for any damage to the apartment and property;

e) Phải bàn giao lại căn hộ trong tình trạng ban đầu (trừ hao mòn tự nhiên thông thường);

e) Return the apartment in its original condition (save for ordinary wear and tear);

f) Trường hợp Bên B không thông báo trước 60 ngày, ngoài việc mất cọc, Bên B còn phải bồi thường thêm cho Bên A một khoản tiền tương đương số tháng thiếu của thời hạn thông báo, nhân với giá thuê hàng tháng.

f) If Party B fails to give 60 days' prior notice, in addition to forfeiting the deposit, Party B shall pay further compensation equal to the missing months of notice multiplied by the monthly rent.

8.4. Trường hợp Bên B phải về nước do bị trục xuất, hết hạn visa/thẻ tạm trú mà không gia hạn được, hoặc vì lý do cá nhân, các trường hợp này KHÔNG được coi là sự kiện bất khả kháng. Bên B vẫn phải tuân thủ Khoản 8.3.

8.4. *Party B's return to home country due to deportation, visa/temporary residence card expiry without renewal, or personal reasons SHALL NOT be deemed force majeure. Party B shall remain subject to Clause 8.3.*

8.5. Bên A đơn phương chấm dứt không do lỗi của Bên B: Bên A phải thông báo trước 60 ngày bằng văn bản và hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho Bên B. Bên A không phải bồi thường khoản nào khác.

8.5. *Party A's unilateral termination not due to Party B's fault: Party A shall give 60 days' prior written notice and refund the entire deposit to Party B. Party A shall not be liable for any other compensation.*

ĐIỀU 9. BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VÀ PHẠT VI PHẠM

ARTICLE 9. INDEMNIFICATION AND PENALTIES

9.1. Bên B chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại đối với căn hộ và tài sản theo Phụ lục 01 phát sinh trong thời hạn thuê, theo giá trị thay mới tại thời điểm thiệt hại xảy ra, không trừ khấu hao.

9.1. *Party B shall fully compensate for all damages to the apartment and property listed in Annex 01 occurring during the lease term, based on the replacement value at the time of damage, without depreciation deduction.*

9.2. Mức phạt vi phạm các điều khoản (ngoài các khoản phạt cụ thể khác đã quy định trong Hợp đồng):

9.2. *Penalties for breach (in addition to specific penalties stipulated elsewhere in this Agreement):*

a) Vi phạm cho thuê lại / cho người khác ở không phép: phạt 02 tháng tiền thuê + tịch thu cọc + chấm dứt Hợp đồng;

a) Subleasing/allowing unauthorised occupants: penalty of 02 months' rent + forfeiture of deposit + termination;

b) Vi phạm cải tạo/sửa chữa trái phép: phạt 01 tháng tiền thuê + phí khôi phục nguyên trạng;

b) Unauthorised alteration/renovation: penalty of 01 month's rent + restoration costs;

c) Sử dụng sai mục đích: phạt 02 tháng tiền thuê + chấm dứt Hợp đồng;

c) Misuse of the apartment: penalty of 02 months' rent + termination;

d) Nuôi thú cưng trái phép: phạt 01 tháng tiền thuê + phí vệ sinh, khử khuẩn căn hộ;

d) Unauthorised pet keeping: penalty of 01 month's rent + cleaning and disinfection costs;

e) Vi phạm quy định pháp luật về cư trú/xuất nhập cảnh: phạt 01 tháng tiền thuê + chấm dứt Hợp đồng nếu cơ quan công an yêu cầu;

e) Breach of laws on residence/immigration: penalty of 01 month's rent + termination if required by the police;

f) Hút thuốc trong căn hộ (nếu Bên A quy định không hút): phạt 01 tháng tiền thuê + phí khử mùi, vệ sinh;

f) Smoking inside the apartment (if Party A prohibits): penalty of 01 month's rent + deodorisation and cleaning costs;

g) Các vi phạm khác: phạt từ 50% đến 02 tháng tiền thuê tùy mức độ, do Bên A quyết định.

g) Other breaches: penalty from 50% to 02 months' rent, depending on severity, at Party A's discretion.

9.3. Việc nộp phạt KHÔNG miễn trừ cho Bên B nghĩa vụ bồi thường thiệt hại thực tế và các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng.

9.3. Payment of penalties shall NOT echi tiết tại pt Party B from the obligation to compensate actual damages and to perform other obligations under this Agreement.

9.4. Bên A có quyền khấu trừ tất cả các khoản phạt, bồi thường, phí, chi phí từ tiền đặt cọc. Trường hợp tiền đặt cọc không đủ, Bên B phải thanh toán phần thiếu trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận thông báo của Bên A.

9.4. Party A may deduct all penalties, compensation, fees, and costs from the deposit. If the deposit is insufficient, Party B shall pay the shortfall within 07 days of receiving Party A's notice.

9.5. Bên B cam kết bồi hoàn (indemnify) cho Bên A đối với mọi khiếu nại, tổn thất, chi phí (bao gồm phí luật sư) phát sinh từ hoặc liên quan đến hành vi/thiếu sót của Bên B, người ở cùng, hoặc khách của Bên B.

9.5. Party B shall indemnify Party A against any claims, losses, and costs (including legal fees) arising from or related to the acts/omissions of Party B, its co-occupants, or guests.

ĐIỀU 10. BẤT KHẢ KHÁNG

ARTICLE 10. FORCE MAJEURE

10.1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước và không thể khắc phục được dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết, bao gồm thiên tai, chiến tranh, dịch bệnh ở cấp độ buộc phải đóng cửa toàn quốc, lệnh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

10.1. Force majeure means an event occurring objectively, unforeseeably, and irremediably despite all necessary measures, including natural disasters, war, pandemics at the level of nationwide lockdown, or orders of competent state authorities.

10.2. Khó khăn tài chính, mất việc, bị trục xuất, từ chối gia hạn visa, lý do gia đình/cá nhân của Bên B KHÔNG được coi là bất khả kháng.

10.2. Financial hardship, loss of employment, deportation, visa renewal refusal, or family/personal reasons of Party B shall NOT be considered force majeure.

10.3. Bên gặp sự kiện bất khả kháng phải thông báo cho Bên kia trong vòng 07 ngày và cung cấp bằng chứng. Nếu sự kiện kéo dài quá 60 ngày, các Bên có thể thương lượng chấm dứt Hợp đồng; tiền cọc và tiền thuê tương ứng sẽ được hoàn trả/khấu trừ theo nguyên tắc công bằng.

10.3. *The affected Party shall notify the other within 07 days, with evidence. If the event lasts more than 60 days, the Parties may negotiate termination; the deposit and rent shall be refunded/offset on an equitable basis.*

ĐIỀU 11. BÀN GIAO VÀ TRẢ LẠI CĂN HỘ

ARTICLE 11. HANDOVER AND RETURN OF THE APARTMENT

11.1. Bàn giao đầu kỳ: Hai bên ký Biên bản bàn giao theo Phụ lục 01 vào ngày bắt đầu Hợp đồng. Bên B phải kiểm tra kỹ và xác nhận tình trạng tài sản; mọi khiếu nại sau khi ký sẽ không được chấp nhận.

11.1. Initial handover: The Parties shall sign the Handover Minutes per Annex 01 on the commencement date. Party B shall thoroughly inspect and confirm the condition of the property; any subsequent complaints shall not be accepted.

11.2. Trả lại căn hộ khi kết thúc Hợp đồng:

11.2. Return upon expiry:

a) Bên B phải trả lại căn hộ và toàn bộ tài sản đúng tình trạng ban đầu (trừ hao mòn tự nhiên thông thường);

a) Party B shall return the apartment and all property in their original condition (save for ordinary wear and tear);

b) Căn hộ phải được dọn dẹp sạch sẽ; nếu không, Bên B chịu phí vệ sinh do Bên A xác định;

b) The apartment shall be returned clean; otherwise Party B shall bear cleaning costs determined by Party A;

c) Bên B phải thanh toán đầy đủ các hóa đơn điện, nước, internet, phí quản lý đến ngày trả nhà;

c) Party B shall settle all utility, internet, and management fees up to the handover date;

d) Hai bên ký Biên bản bàn giao trả nhà ghi nhận tình trạng tài sản và các khoản còn nợ (nếu có).

d) The Parties shall sign a Return Handover Minutes recording the property condition and outstanding amounts (if any).

11.3. Trường hợp Bên B không trả nhà đúng hạn, ngoài phí sử dụng quá hạn (Khoản 2.3), Bên A có quyền: (i) thực hiện các biện pháp pháp lý để thu hồi căn hộ; (ii) lập biên bản với sự chứng kiến của Ban quản lý/đại diện chính quyền địa phương và mở khóa căn hộ, di chuyển tài sản của Bên B vào nơi lưu trữ; Bên B chịu mọi chi phí phát sinh.

11.3. If Party B fails to return the apartment on time, in addition to the holdover fee (Clause 2.3), Party A may: (i) take legal action to recover the apartment; (ii) with the witness of the building management/local authorities, prepare minutes, unlock the apartment, and move Party B's belongings to storage; all costs shall be borne by Party B.

ĐIỀU 12. THÔNG BÁO

ARTICLE 12. NOTICES

12.1. Mọi thông báo giữa các Bên phải được lập bằng văn bản và gửi qua một trong các phương thức: (i) thư bảo đảm; (ii) email theo địa chỉ tại phần đầu Hợp đồng; (iii) tin nhắn qua số điện thoại đã đăng ký. Thông báo qua email/tin nhắn được coi là đã nhận sau 24 giờ kể từ khi gửi thành công.

12.1. All notices shall be in writing and sent by: (i) registered mail; (ii) email to the addresses specified herein; or (iii) text message to the registered phone numbers. Notices by email/text shall be deemed received 24 hours after successful transmission.

12.2. Mỗi Bên có nghĩa vụ thông báo cho Bên kia trong vòng 03 ngày khi có thay đổi địa chỉ liên lạc, số điện thoại, hoặc email.

12.2. Each Party shall notify the other within 03 days of any change to its contact address, phone number, or email.

ĐIỀU 13. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

ARTICLE 13. GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION

13.1. Hợp đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

13.1. This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Vietnam.

13.2. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng trước tiên sẽ được các Bên giải quyết bằng thương lượng, hòa giải trong vòng 30 ngày. Nếu không đạt thỏa thuận, tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại nơi có căn hộ để giải quyết. Bên thua kiện chịu án phí và mọi chi phí pháp lý hợp lý của Bên thắng kiện, bao gồm phí luật sư.

13.2. Any dispute arising out of or in connection with this Agreement shall first be settled by negotiation and conciliation within 30 days. Failing that, the dispute shall be submitted to the competent People's Court at the location of the apartment. The losing Party shall bear court fees and reasonable legal costs of the winning Party, including attorney's fees.

ĐIỀU 14. NGÔN NGỮ HỢP ĐỒNG

ARTICLE 14. LANGUAGE OF THE AGREEMENT

Hợp đồng được lập bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác biệt hoặc mâu thuẫn giữa hai phiên bản, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

This Agreement is made in both Vietnamese and English. In case of any discrepancy or conflict between the two versions, the Vietnamese version shall prevail.

ĐIỀU 15. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

ARTICLE 15. GENERAL PROVISIONS

15.1. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên A nhận đủ tiền đặt cọc.

15.1. This Agreement shall take effect from the date of signing and Party A's full receipt of the deposit.

15.2. Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng phải được lập thành văn bản và có chữ ký của cả hai Bên.

15.2. Any amendment or supplement to this Agreement shall be made in writing and signed by both Parties.

15.3. Nếu bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng bị xem là vô hiệu, các điều khoản còn lại vẫn giữ nguyên hiệu lực.

15.3. If any provision of this Agreement is held invalid, the remaining provisions shall continue in full force and effect.

15.4. Việc Bên A không thực hiện hoặc chậm thực hiện một quyền của mình không được coi là sự từ bỏ quyền đó.

15.4. Party A's failure or delay in exercising any right shall not constitute a waiver of such right.

15.5. Hợp đồng được lập thành 02 (hai) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản. Phụ lục đính kèm là bộ phận không tách rời của Hợp đồng.

15.5. This Agreement is made in 02 (two) original copies of equal legal value, one for each Party. The Annexes attached hereto form an integral part of this Agreement.

15.6. Các Bên xác nhận đã đọc, hiểu rõ và đồng ý với toàn bộ nội dung Hợp đồng, hoàn toàn tự nguyện ký kết.

15.6. The Parties acknowledge having read, understood, and agreed to the entire content of this Agreement, and voluntarily sign it.

BÊN A (CHỦ NHÀ)

PARTY A (LESSOR)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Sign and print full name)

BÊN B (NGƯỜI THUÊ)

PARTY B (LESSEE)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Sign and print full name)

PHỤ LỤC 01

ANNEX 01

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ VÀ TÀI SẢN
HANDOVER MINUTES OF APARTMENT AND PROPERTY

(Đính kèm Hợp đồng cho thuê căn hộ số ____/HĐTCH-2025 ngày ____/____/2025)
(Attached to the Apartment Lease Agreement No. ____/HĐTCH-2025 dated ____/____/2025)

Hôm nay, ngày ____ tháng ____ năm 2025, tại căn hộ
_____, chúng tôi gồm:

*Today, on ____/____/2025, at the apartment _____, we,
the undersigned:*

Bên A (Chủ nhà):

Party A (Lessor):

Bên B (Người thuê):

Party B (Lessee):

Cùng tiến hành bàn giao căn hộ và tài sản với chi tiết như sau:

Jointly conduct the handover of the apartment and property as follows:

A. THÔNG TIN CĂN HỘ

A. APARTMENT INFORMATION

- Địa chỉ / Address:

- Diện tích / Area: m² | Số phòng ngủ / Bedrooms: | Phòng tắm / Bathrooms: ____

- Tình trạng tổng thể / General condition: ☐ Tốt/Good ☐ Khá/Fair ☐ Cần sửa/Needs repair

- Chỉ số điện ban đầu / Initial electricity meter: kWh

- Chỉ số nước ban đầu / Initial water meter: m³

- Số lượng chìa khóa bàn giao / Number of keys delivered:

- Thẻ từ/mã truy cập / Access card/code:

B. DANH MỤC TÀI SẢN BÀN GIAO

B. LIST OF PROPERTY DELIVERED

STT No.	Tên tài sản Item	SL Qty	Hãng/Model Brand/Model	Tình trạng Condition	Giá trị thay mới (VNĐ) Replacement value
	PHÒNG KHÁCH / LIVING ROOM				
1	Bộ sofa / Sofa set	01			
2	Bàn trà / Coffee table	01			
3	Kệ tivi / TV cabinet	01			
4	Tivi / Smart TV	01			
5	Máy lạnh / Air conditioner	01			
6	Rèm cửa / Curtains	_____			
7	Đèn trần/đèn trang trí / Ceiling/decor lights	_____			
	BẾP & PHÒNG ĂN / KITCHEN & DINING				
8	Bàn ăn + ghế / Dining table + chairs	01 bộ/set			
9	Tủ lạnh / Refrigerator	01			
10	Bếp (gas/từ/điện) / Stove (gas/induction/electric)	01			
11	Máy hút mùi / Range hood	01			
12	Lò vi sóng / Microwave	01			
13	Ấm đun nước / Electric kettle	01			
14	Bộ nồi, chảo / Pots and pans set	01 bộ/set			

STT No.	Tên tài sản Item	SL Qty	Hãng/Model Brand/Model	Tình trạng Condition	Giá trị thay mới (VNĐ) Replacement value
15	Bộ chén, đĩa, ly / Tableware set	01 bộ/set			
16	Máy rửa bát (nếu có) / Dishwasher (if any)	—			
	PHÒNG NGỦ 1 / BEDROOM 1 (Master)				
17	Giường + nệm / Bed + mattress	01			
18	Tủ quần áo / Wardrobe	01			
19	Bàn trang điểm / Dressing table	01			
20	Máy lạnh / Air conditioner	01			
21	Bộ chăn ga gối / Bedding set	01 bộ/set			
	PHÒNG NGỦ 2 / BEDROOM 2				
22	Giường + nệm / Bed + mattress	01			
23	Tủ quần áo / Wardrobe	01			
24	Máy lạnh / Air conditioner	01			
25	Bộ chăn ga gối / Bedding set	01 bộ/set			
	PHÒNG NGỦ 3 / BEDROOM 3				
26	Giường + nệm / Bed + mattress	01			
27	Tủ quần áo / Wardrobe	01			
28	Máy lạnh / Air conditioner	01			
29	Bộ chăn ga gối / Bedding set	01 bộ/set			

STT No.	Tên tài sản Item	SL Qty	Hãng/Model Brand/Model	Tình trạng Condition	Giá trị thay mới (VNĐ) Replacement value
	PHÒNG TẮM / BATHROOM				
30	Bình nóng lạnh / Water heater	_____			
31	Máy giặt / Washing machine	01			
32	Gương / Mirror	_____			
	KHÁC / OTHERS				
33	Cục phát Wifi / Wifi router	01			
34	Bàn ủi / Iron	01			
35	Máy hút bụi / Vacuum cleaner	_____			
36	Khác / Other:	_____			
37	Khác / Other:	_____			

Tổng giá trị tài sản bàn giao / Total replacement value: VNĐ

(Bằng chữ / In words:)

C. GHI CHÚ KHÁC

C. OTHER NOTES

- Tình trạng tường, sàn, trần / Walls, floor, ceiling condition:

- Tình trạng cửa, khóa, ban công / Doors, locks, balcony condition:

- Ghi chú khác / Other notes:

.....

.....

D. CAM KẾT

D. UNDERTAKINGS

Bên B xác nhận đã nhận đầy đủ căn hộ và tài sản nêu trên trong tình trạng hoạt động tốt. Bên B cam kết bảo quản, giữ gìn và sẽ bồi thường theo giá trị thay mới đối với mọi hư hỏng, mất mát (trừ hao mòn tự nhiên thông thường).

Party B confirms full receipt of the apartment and the above property in good working condition. Party B undertakes to preserve and maintain them, and to compensate at replacement value for any damage or loss (save for ordinary wear and tear).

Biên bản này được lập thành 02 (hai) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản, là bộ phận không tách rời của Hợp đồng cho thuê căn hộ.

These Minutes are made in 02 (two) original copies of equal legal value, one for each Party, and form an integral part of the Apartment Lease Agreement.

BÊN A (CHỦ NHÀ)

PARTY A (LESSOR)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Sign and print full name)

BÊN B (NGƯỜI THUÊ)

PARTY B (LESSEE)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Sign and print full name)
