

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

越南社会主义共和国
独立 – 自由 – 幸福

Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 11 năm 2025

胡志明市, 2025年11月01日

HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG

办公室租赁合同

Số 编号: 011125/HDTN/NC

Hôm nay, ngày 01 tháng 11 năm 2025, các bên gồm:

今天, 2025年11月01日, 双方 gồm :

BÊN CHO THUÊ (BÊN A) 出租方 (甲方) :

Họ và tên 姓名: ĐOÀN THỊ ÁNH TUYẾT

CCCD 公民身份证号码: 054188010372

Ngày cấp 签发日期: 10/05/2021,

Nơi cấp 签发机关: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú 常住地址: Số 18, Khu phố 4, Phường An Phú, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương

Số điện thoại 联系电话: 0984702636

BÊN THUÊ (BÊN B) 承租方 (乙方) :

CÔNG TY TNHH NGẠN CHÂU - NGẠN CHÂU有限公司

Địa chỉ 地址: 30KL, Số 1, Khu phố Khánh Long, Phường Tân Khanh, TP Hồ Chí Minh

Đại diện 代表人: HSIEH, YAO-YI

Chức vụ 职务: Giám đốc

Điện thoại 电话: 090 8900816

Email 邮箱: congtynganchau@gmail.com

Mã số thuế 税号: 3702307012

: 胡志明市新庆坊庆隆街区第1组30KL号 : HSIEH, YAO-YI : 董事长 / 总经理 : 090 8900816 :
congtynganchau@gmail.com : 3702307012



Bên A và Bên B sau đây gọi chung là “Hai Bên” hoặc “Các Bên”.

Sau khi thảo luận, Hai Bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê văn phòng (“Hợp đồng thuê”) với các điều khoản và điều kiện dưới đây:

甲乙双方以下合称为“双方”。

经过协商，双方一致同意签订本《办公室租赁合同》（以下简称“租赁合同”），并遵守以下条款和条件：

Điều 1: Diện tích và mục đích thuê

第一条：租赁面积及租赁目的

1.1. Bên A đồng ý cho thuê và Bên B đồng ý thuê một phần mặt bằng Tòa nhà thuộc sở hữu của Bên A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 977886, số vào sổ cấp GCN CS08799 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/07/2015, tọa lạc tại Ô73, Lô DC 38, Đường lô D9, Khu định cư Việt Sing, Khu phố 4, Phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Thửa đất số 1793, tờ bản đồ số 272) với chi tiết như sau:

甲方同意将其名下建筑物中的一部分面积出租给乙方使用，乙方也同意承租。该建筑物依据平阳县自然资源与环境厅签发的 土地使用权、房屋所有权及附属资产证书，编号 BY 977886，登记号 CS08799，签发日期为 2015年07月03日，位于胡志明市安富坊第四街区越新住宅区第73号地块、DC38号地段、D9号路（地号1793，地图号272），具体如下：

a. Thửa đất

- Thửa đất số: 1793; Tờ bản đồ số: 272
- Địa chỉ: Khu định cư Việt Sing, Khu phố 4, Phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
- Diện tích: 150 m² (bằng chữ: Một trăm năm mươi mét vuông)

a. 土地

- 地号 : 1793 ; 地图号 : 272
- 地址 : 胡志明市安富坊第四街区越新住宅区
- 面积 : 150平方米 (大写 : 一百五十平方米)

b. Nhà ở

- Loại nhà: Nhà ở riêng lẻ
- Diện tích xây dựng: 63,5 m²
- Diện tích sàn: 244,3 m²

b. 房屋

- 房屋类型 : 独立住宅

- 建筑面积 : 63.5平方米
- 总使用面积 : 244.3平方米

1.2. 面积租用是30 m² 属于该建筑物一楼。

1.2. 租赁面积为建筑物一楼的30平方米。

1.3. Mục đích thuê:

成立投资项目及设立拟成立之公司 NGẠN CHÂU 有限责任公司。

租赁地点仅用于 交易办公室 (办公事务)。

项目地址 : 胡志明市安富坊第四街区越新住宅区D9号路DC38号地段第73号地块。

1.3. 租赁目的 :

用于成立投资项目及设立拟成立之公司 NGẠN CHÂU 有限责任公司。

租赁地点仅用于 交易办公室 (办公事务)。

项目地址 : 胡志明市安富坊第四街区越新住宅区D9号路DC38号地段第73号地块。

Điều 2. Thời hạn thuê

第二条 租赁期限

2.1. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/11/2025 đến ngày 31/12/2030.

2.1. 租赁期限为五 (05) 年, 自2025年11月01日至2030年12月31日。

2.2. Quyền ưu tiên gia hạn

Bên B được quyền ưu tiên gia hạn theo điều kiện hai bên thỏa thuận lại nếu Bên A tiếp tục cho thuê và Bên B có nhu cầu thuê tiếp.

Việc gia hạn phải được thỏa thuận ít nhất 01 tháng trước ngày hết hạn thuê.

Nếu quá thời hạn mà chưa ký thỏa thuận mới thì Bên B mất quyền ưu tiên gia hạn.

2.2. 优先续租权

若甲方继续出租且乙方有意继续承租，则乙方享有优先续租权，续租条件由双方另行商议。
续租事宜须在租赁期届满前至少一个月完成协商。

若超过上述期限双方仍未签订续租协议，则乙方将失去优先续租权。

Điều 3. Bàn giao và sử dụng diện tích thuê

第三条 租赁面积的交付与使用

3.1. Thời điểm bàn giao

0102
CÔI
RÁCH
HỮU
GAN
YỀN-T.

Bên A bàn giao diện tích thuê vào ngày **01/11/2025**, và tiền thuê được tính từ ngày ký Hợp đồng này. Sau khi hoàn tất bàn giao, Hai Bên sẽ ký **Biên bản Bàn Giao**, ghi nhận tình trạng bàn giao và thiết bị đi kèm (nếu có).

Biên bản này sẽ được đính kèm **Phụ lục 01** và là căn cứ để quyết toán khi chấm dứt Hợp đồng.

3.1. 交付时间

甲方将于 **2025年11月01日** 将租赁面积交付乙方，租金自本合同签署之日起计算。

交付完成后，双方将签署《交接记录》，记录租赁区域及随附设备（如有）之现状。

该《交接记录》作为本合同 **附件01**，并作为合同终止时双方结算的依据。

Bên B được toàn quyền sử dụng diện tích thuê và các trang thiết bị (nếu có) kể từ thời điểm được Bên A bàn giao như quy định tại Mục 2.1 trên đây.

乙方自甲方按照本合同第2.1条规定交付租赁面积之时起，即享有对租赁面积及随附设备（如有）的完全使用权。

Điều 4: Tiền thuê

第四条 租金

Tiền thuê 01 tháng là: 3.000.000 VNĐ (Ba triệu Việt Nam đồng).

Tiền thuê này **không bao gồm** thuế GTGT, phí quản lý, chi phí điện – nước – rác và các khoản thuế, phí, chi phí khác liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên B.

Tất cả chi phí phát sinh trong diện tích thuê trong thời hạn hợp đồng (bao gồm: **thuế thu nhập cá nhân** và **thuế giá trị gia tăng của Bên A**) đều do Bên B chi trả.

月租金为: 3,000,000越盾 (叁百万越盾)。

上述租金 **不包括** 增值税、管理费、电费、水费、垃圾处理费及与乙方经营活动相关的任何其他税费或成本。

在本合同租赁期间于租赁面积内 **phát sinh** 之所有费用（包括 **甲方因出租该面积而 phát生之个人所得税及增值税**）均由乙方承担。

Tiền thuê không thay đổi trong suốt thời hạn thuê.

Nếu hợp đồng được gia hạn, tiền thuê trong thời gian gia hạn được phép tăng hoặc giảm nhưng không quá 15% so với mức thuê hiện tại.

租金在整个租赁期限内保持不变。

如合同续租，续租期间的租金可上调或下调，但幅度不得超过现行租金的 **15%**。

Điều 5. Phương thức thanh toán tiền thuê

第五条 租金支付方式

Tiền thuê được thanh toán theo hình thức trả trước 06 tháng/lần, trong suốt thời hạn 05 năm, vào ngày đầu tiên tính từ ngày 01 dương lịch của tháng, và thanh toán 02 lần/năm sau khi Bên B nhận được bản gốc đề nghị thanh toán của Bên A.

租金每六（06）个月预付一次，在整个五（05）年租期内，付款日为每期的公历每月01日，并在乙方收到甲方的正式付款后每年支付两（02）次。

Thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

租金以越南盾结算，可通过现金或银行转账支付。

Mọi tranh chấp liên quan đến việc Bên A chỉ định tài khoản nhận tiền thuê là trách nhiệm hoàn toàn của Bên A.

Nếu Bên A thay đổi tài khoản, phải thông báo bằng văn bản cho Bên B trước 07 ngày.

Nếu Bên A không thông báo hoặc thông báo sai, dẫn tới việc chậm thanh toán thì Bên B không chịu trách nhiệm.

因甲方指定租金收款账户而引起的一切争议，由甲方自行承担并解决，与乙方无关。

如甲方变更收款账户，须在付款期开始前 07天 以书面形式通知乙方。

若甲方未通知或通知错误导致租金支付延误，则乙方 不承担任何迟延责任或其他相关责任。

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

第六条 甲方（出租方）的权利与义务

6.1. Quyền của Bên Cho Thuê

6.1 甲方的权利

- Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ và đúng hạn.
- Trong vòng 01 tháng trước khi hợp đồng hết hạn hoặc chấm dứt trước hạn, Bên A được quyền giới thiệu khách thuê mới.
- 要求乙方按合同约定 足额且准时支付租金及相关费用；
- 在合同到期前或提前终止前 一个月内，甲方有权向其他潜在承租者 giới thiệu 租赁信息。

6.2. Trách nhiệm của Bên Cho Thuê

6.2 甲方的义务

- Bảo đảm quyền sử dụng đất và tài sản cho thuê là hợp pháp, không tranh chấp, đáp ứng tiêu chuẩn xây dựng và PCCC; mọi tranh chấp liên quan tài sản cho thuê, Bên A tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.
- Bàn giao đúng diện tích và đúng thời hạn.



- Bảo đảm việc cho thuê là hợp pháp.
- Bảo đảm Bên B được sử dụng ổn định, liên tục, độc lập, trừ khi Bên B vi phạm pháp luật hoặc vi phạm hợp đồng.
- Hỗ trợ Bên B trong thủ tục làm việc với cơ quan nhà nước (chi phí do Bên B thanh toán).
- Hỗ trợ tiếp nhận hồ sơ, tài liệu gửi tới địa chỉ thuê và thông báo kịp thời cho Bên B.
- Tuân thủ các nghĩa vụ khác theo hợp đồng và theo pháp luật Việt Nam.
- 保证出租之土地及附属资产均属甲方合法所有，无 bất kỳ tranh chấp，并符合建筑及消防安全规定；如 phát sinh tranh chấp，甲方自行承担法律责任；
- 按合同约定的面积及时间向乙方交付租赁区域；
- 确保本合同项下之出租行为合法；
- 确保乙方在租赁期内稳定、连续、独立地使用租赁面积（除非乙方违法或违反合同）；
- 根据乙方需求提供手续文件以 phục vụ乙方办理政府机构相关 thủ tục（费用由乙方承担）；
- 协助乙方接收寄送至租赁地址的文件资料，并及时通知乙方；
- 遵守本合同及越南法律规定的其他义务。

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê

第七条 乙方（承租方）的权利与义务

7.1. Quyền của Bên Thuê

7.1 乙方的权利

- Nhận bàn giao đúng diện tích thuê;
- Được sử dụng diện tích thuê làm văn phòng và các hoạt động hợp pháp khác;
- Yêu cầu Bên A sửa chữa các hư hỏng không do lỗi của Bên B;
- Được tháo dỡ và mang đi toàn bộ tài sản, thiết bị của Bên B khi hết hạn hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng.
- 按合同约定接收租赁面积；
- 使用租赁区域作为办公室及其他合法用途；
- 要求甲方修复非因乙方造成的损坏；
- 在租期届满或单方解除合同时，乙方有 quyền拆除并搬走其自行安装的设备及 tài sản。

7.2. Trách nhiệm của Bên Thuê

7.2 乙方的义务

- Sử dụng đúng mục đích, giữ gìn tài sản và sửa chữa hư hỏng do mình gây ra;
- Thanh toán tiền thuê đầy đủ và đúng hạn.
- 按合同约定之用途使用租赁面积，爱护房屋及 tài sản，并修复因自身造成任何损坏；
- 按时、足额支付租金。

Trả lại diện tích thuê cho Bên A khi hết thời hạn thuê hoặc chấm dứt Hợp đồng thuê;

– 在租赁期限届满或合同终止时，乙方须将租赁面积完整交还给甲方。

- Mọi việc sửa chữa, cải tạo, lắp đặt bổ sung các trang thiết bị làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn phòng..., Bên B phải có văn bản thông báo cho Bên A và chỉ được tiến hành sau khi được Bên A chấp thuận bằng văn bản;
- 若乙方 có nhu cầu sửa chữa、改造、增设设备且可能影响房间结构, 须以书面形式通知甲方, 并仅 được tiến hành khi 取得甲方书面同意。
- Tuân thủ chặt chẽ quy định trong Hợp đồng và quy định pháp luật Việt Nam;
- 严格遵守本合同的所有规定及越南法律法规。
- Đảm bảo hoạt động kinh doanh đúng theo pháp luật Việt Nam, bao gồm an toàn PCCC, và chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu sử dụng sai mục đích thuê.
- 确保经营活动符合越南法律, 包括消防安全等要求; 若乙方使用租赁面积 不符合法律或租赁目的, 乙方须 自行承担全部法律责任。

Điều 8. Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê

第八条 单方终止租赁合同

8.1

Trường hợp một trong hai bên muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn, phải thông báo bằng văn bản ít nhất 30 ngày trước ngày mong muốn chấm dứt.
Không bên nào được quyền từ chối đề nghị này và cũng không phải bồi thường bất kỳ chi phí nào.

8.1

若任何一方 muốn 在租期届满前单方终止合同, 须 至少提前30天以书面形式通知 另一方。
任何一方 不得拒绝 该通知, 且 无需承担任何赔偿责任。

8.2

Nếu Bên B chậm thanh toán 02 kỳ tiền thuê sau khi đã nhận bản gốc đề nghị thanh toán, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.
Trong trường hợp này, tài sản của Bên B sẽ bị niêm phong và xử lý theo pháp luật.

8.2

若乙方在收到甲方正式付款 đề nghị后仍 迟延支付两 (02) 期租金, 甲方有 quyền单方终止合同。
此情况下, 乙方之 tài sản 将被依法封存并按越南法律处理。

Điều 9. Điều khoản thi hành

第九条 执行条款

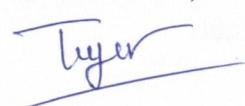
**– Hợp đồng được điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

Tranh chấp ưu tiên thương lượng; nếu không thành, mỗi bên có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền.**

- 本合同受越南法律调整。
若发生争议，双方应优先协商解决；如协商无果，任何一方均可向有 thẩm quyền 的法院提出诉讼。
- Hai bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh và đầy đủ các thỏa thuận của hợp đồng.
- 双方承诺以合作与诚信精神严格履行本合同的所有约定。
- Mọi sửa đổi bổ sung phải lập thành văn bản, có chữ ký của hai bên và có giá trị pháp lý như hợp đồng gốc.
- 所有修改或bổ sung均须以书面形式lập lập，并须双方签署，其效力与本合同相同，且为本合同不可分割的一部分。
- Hợp đồng có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết.
- 本合同自双方签署之日起生效。
- Hợp đồng lập thành 03 bản, có giá trị như nhau: Bên B giữ 02 bản, Bên A giữ 01 bản.
- 本合同一式三份，具有同等 pháp lý效力；
乙方 giữ 两份，甲方 giữ 一份。

BÊN CHO THUÊ (甲方)

(ký và ghi rõ họ tên)



ĐOÀN THỊ ÁNH TUYẾT

BÊN THUÊ (乙方)

(ký và ghi rõ họ tên)

