

越南社会主义共和国

独立-自由-幸福

---000---

## 工厂租赁协议

(地块编号 447, ... ..)

CO SC  
MST:  
DC: KP.8, P.1

-2025 年-

Đại diện pháp luật: Ông LIU, JIANGUO

**考虑到: 考虑到:**

+ 甲方拥有该土地的合法使用权。本合同项下的租赁物为甲方拥有合法使用权和租赁权的土地、厂房及土地上的一切附属资产。/

+ 双方同意签署本工厂租赁合同, 其各自的条款、权利和义务详述如下:

**Xét rằng: 考虑到:**

+ Bên A có quyền sử dụng hợp pháp đối với khu đất. Đối tượng cho thuê theo Hợp đồng này là khu đất, nhà xưởng và toàn bộ các tài sản gắn liền với khu đất do Bên A có quyền sử dụng và cho thuê hợp pháp. /

+ Các bên đồng ý Ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng này với các điều khoản, quyền và nghĩa vụ tương ứng chi tiết dưới đây:

**第一条: 地点和租赁面积详情/**

**ĐIỀU 1: CHI TIẾT VỀ ĐỊA ĐIỂM VÀ KHU VỰC THUÊ /**

1. 甲方同意将该工厂出租给乙方, 具体内容如下:

Bên A đồng ý cho Bên B thuê nhà xưởng với những chi tiết cụ thể như sau: /

**1.1. 地点 Địa điểm**

胡志明市渊兴坊地块编号 292, 地图编号 58

Thửa đất số 292, tờ bản đồ số 58, Phường Uyên Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

**1.2. 附法律文件 Hồ sơ pháp lý kèm theo:**

+ 土地使用权证书, 地块编号 292, 地图编号 58, 胡志明市渊兴坊。

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Thửa đất số 292, tờ bản đồ số 58, Phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh。

**1.3. 总面积 Tổng Diện tích:**

- 首次交接面积: 厂房+卫生间+走廊: 2800m<sup>2</sup>。
- 第二次交接面积: 办公区 200 平方米 (时间待双方确定);
- 房东将免费安装两个 20 英尺的集装箱, 用作食堂和办公室, 并配备齐全的窗户和空调, 确保安全。

+ Tiền thuê theo Hợp đồng này sẽ được tính kể từ ngày 1/11/2025. Trường hợp trong thời gian này Giấy phép môi trường chưa được phê duyệt, thì thời điểm bắt đầu tính tiền thuê sẽ được tính từ ngày Giấy phép môi trường được phê duyệt, và thời gian miễn thuê để sửa chữa/trang trí sẽ được gia hạn tương ứng.

+ Về việc bàn giao 'Khu vực cho thuê', hai bên sẽ ký kết biên bản bàn giao để xác định quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng tài sản trong khu vực cho thuê.

4. 甲方同意将该工厂出租给乙方用于经营目的, 作为生产车间、仓库、办公室、员工住房等用途, 以满足乙方生产经营的需要并符合现行法律的规定。
4. Bên A đồng ý cho Bên B thuê nhà xưởng với mục đích kinh doanh, làm xưởng sản xuất, nhà kho, nhà văn phòng, nhà ở cho công nhân viên và các mục đích khác phục vụ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh của Bên B và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
5. 下水道系统: 按原样交付/ Hệ thống cống rãnh: bàn giao theo hiện trạng /
6. 630KVA 变电站一座, 厂区内电气系统安装费用由乙方承担, 变电站至厂门口的电气系统安装费用由甲方承担。Hệ thống điện: có sẵn 1 trạm biến áp công suất sử dụng là 630KVA. Hệ thống điện trong nhà xưởng sẽ do Bên B chịu chi phí lắp đặt. Hệ thống điện từ trạm biến áp đến cửa nhà xưởng do Bên A chịu chi phí lắp đặt.
7. 消防系统: 消防系统由甲方安装, 确保具备足够的运行条件, 并已取得物业管理部门的合格证明。按现状交付, 并配备齐第一次所需的消防器材 (灭火器等)。Hệ thống PCCC: Hệ thống PCCC do Bên A lắp đặt, đảm bảo đủ điều kiện vận hành và có giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bàn giao theo hiện trạng, đồng thời được trang bị đầy đủ các thiết bị phòng cháy chữa cháy cần thiết cho lần đầu (như bình chữa cháy, v.v.).”
8. 电话、传真、互联网: 根据需要使用由乙方安装. Điện thoại, fax, internet: do Bên B tự lắp đặt theo nhu cầu sử dụng
9. 废水及环境: 现状交付, 乙方向管理机构申请环保许可证 (如需要) Nước thải và môi trường: Bàn giao theo hiện trạng, Bên B tự xin giấy phép môi trường với cơ quan quản lý (nếu cần thiết)
10. 其他 Khác:

甲方按管理机构规定对整个厂房及系统进行改造, 达到运行条件后, 方可移交给乙方。



以上租金价格不含乙方经营及生活费用如电费、水费、电话费、网络费等相关税费。

+ Tiền thuê chưa bao gồm thuế theo quy định hiện thành. Bên B sẽ trả thay phần thuế cho Bên A (nếu có) Giá thuê trên không bao gồm các khoản thuế liên quan đến việc kinh doanh của bên B và các chi phí sinh hoạt như điện, nước, điện thoại, Internet,...

+1 日至 10 日以现金或银行转账方式每月向甲方支付一次租金。如交易日为周六或周日，则付款日期将顺延至下一个工作日。

+Bên B thanh toán cho Bên A tiền thuê nhà mỗi tháng một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào ngày 01 đến ngày 10 dương lịch hàng tháng. Trường hợp ngày giao dịch rơi vào thứ bảy, chủ nhật thì ngày thanh toán sẽ chuyển qua ngày tiếp theo.

3. **押金:** 交 1 押 6。签完正式合同后，乙方向甲方指定账户存入 6 个月租金的金额。合计 12 亿越南盾作为押金

**Tiền đặt cọc:** 01 trả trước, 06 đặt cọc, Sau khi ký Hợp đồng chính thức, Bên B sẽ chuyển vào tài khoản do Bên A chỉ định số tiền tương đương 06 tháng tiền thuê, tổng cộng là **1.200.000.000 VNĐ** ( một tỷ hai trăm triệu đồng ) để làm tiền đặt cọc.

+若甲方已收取押金，但因故改变主意不再将该房屋出租给乙方，或租赁期间甲方单方面解除合同，则应向甲方支付乙方已付押金的两倍。

+ 相反，若甲方支付押金后，改变主意不想再租，或在租期内单方面解除合同，则押金将不复存在。

+若双方不继续续签合同，此押金将在合同结束时从最后 6 个月的租金中扣除。

+ Bên A sẽ ghi biên nhận đặt cọc cho Bên B. Tiền đặt cọc sẽ do Bên A giữ nhằm đảm bảo thanh toán Tiền thuê của Bên B đối với Bên A .

+ Nếu Bên A đã nhận tiền cọc nhưng vì một lý do nào đó /hoặc thay đổi ý định dẫn đến không cho Bên B thuê nữa, hoặc khi trong quá trình thuê Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng sẽ phải thanh toán gấp 2 lần số tiền Bên B đã cọc cho Bên A.

+ Ngược lại, nếu sau khi đặt cọc, Bên A thay đổi ý định không thuê nữa, hoặc trong quá trình thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng sẽ mất số tiền đã cọc.

除合同的条款解决合同纠纷; Quyền tài sản của Bên A đối với căn nhà được nêu trên không có tranh chấp, không vi phạm quyền lợi của bất kỳ bên thứ ba nào cũng như của Nhà nước. Nếu có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh có liên quan đến quyền của Bên A đối với Khu vực thuê nói trên, Bên A cam kết tự giải quyết và trong trường hợp vụ việc gây ảnh hưởng đến quyền lợi của Bên A trong hợp đồng thuê nhà này, Bên A cam kết giải quyết thanh lý hợp đồng theo điều khoản chấm dứt hợp đồng trước thời hạn do vi phạm từ bên A;

- 通知乙方该房屋的第三方权利 (如有); Báo cho Bên B về quyền của người thứ ba đối với căn nhà (nếu có);
- 按双方约定的时间将**租赁区域**移交给乙方; Giao **Khu vực thuê** cho bên B vào thời điểm do hai bên thỏa thuận;
- 确保乙方卡车, 汽车, 摩托车进出工厂有便捷通道, Đảm bảo Bên B có lối đi thuận tiện cho xe cont, xe tải, ô tô và xe máy ra vào nhà xưởng.
- 确保工厂不争议, 乙方财产不被扣押 Đảm bảo nhà xưởng không có tranh chấp và tài sản của Bên B không bị kê biên, tịch thu.
- 确保乙方使用整个**租赁区域**; Đảm bảo cho Bên B sử dụng **Khu vực thuê** trọn vẹn;
- 
- 甲方负责在房屋右则安装 8 台排气扇。(交房前完成 12 月 1 号) Bên A có trách nhiệm lắp 8 quạt hút gió bên hông nhà không lắp từ đỉnh nhà ( bàn giao trước 1 tháng 12,2025)
- 甲方将在需要的位置更换灯板。(交房前完成 12 月 1 号) Bên A sẽ thay tôn sáng vào những vị trí cần thiết. ( bàn giao trước 1 tháng 12,2025)
- 甲方建造约 100m2 的员工车库。(交房前完成 12 月 1 号) Bên A sẽ làm nhà xe khoản 100m2. ( bàn giao trước 1 tháng 12,2025)
- 甲方将购买一个 20 英尺集装箱用于厨房, 11 月 1 号交完成; Bên A sẽ mua 1 cont 20 feet làm phòng bếp( bàn giao trước 1 tháng 11,2025)
- 甲方负责为乙方办理环境许可证 (费用由乙方承担)。Bên A sẽ chịu trách nhiệm làm giấy phép môi trường cho bên B (Bên B chịu phí)
- 甲方将购买一个 20 英尺集装箱用于办公室。11 月 1 日之前完成; Bên A cam kết mua một container 20 feet để sử dụng làm văn phòng và hoàn thành trước ngày 1 tháng 11.



- + Bên B cho thuê lại, chuyển nhượng hoặc cho phép bên thứ ba sử dụng toàn bộ hoặc một phần nhà xưởng là đối tượng của Hợp đồng mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;
- + Bên B gây mất trật tự công cộng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động bình thường của cộng đồng xung quanh, mặc dù đã được nhiều lần nhắc nhở nhưng không khắc phục;
- + Bên B gây ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường xung quanh hoặc thực hiện các hành vi bị pháp luật cấm.

1. 乙方的权利和义务 Quyền và nghĩa vụ của bên B

- **租赁区域**用于正确目的并在租赁期限内使用;
- 按照本合同约定的方式足额支付租金;
- **租赁区域**转租给他人, 必须通知甲方并获得甲方书面同意;
- 租赁期满后归还**租赁区域** ;
- 根据每月发票支付乙方经营业务所产生的电费、水费、电话费、网络费、有线电视费等费用 (电表、水表以实际抄表数为依据) ;
- Sử dụng **Khu vực thuê** đúng mục đích, đúng thời hạn thuê;
- Trả đủ tiền thuê theo đúng phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng này;
- Được cho người khác thuê lại **Khu vực thuê** và phải thông báo cho Bên A biết và được Bên A đồng ý bằng văn bản;
- Trả lại **Khu vực thuê** sau khi hết thời hạn thuê ;
- Thanh toán tiền điện, nước, điện thoại, Internet, truyền hình cáp và các chi phí phát sinh khác từ việc kinh doanh của Bên B,... theo hóa đơn hàng tháng;

2. 乙方的权利 Các quyền của Bên B :

- 按合同约定时间领取**租赁面积**
- 根据本合同的约定继续租赁 (如发生所有权变更)
- 甲方无理变更租金时, 有权提前解除租赁合同, 并退还押金;
- 因第三方利益导致甲方所有权受到限制时, 有权提前解除租赁合同并收回押金
- **租赁区域**的权利时, 有权提前解除合同, 并收回押金.
- Nhận **Khu vực thuê** theo đúng thời gian thỏa thuận trong hợp đồng

và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này. Mỗi bên xác nhận nội dung Hợp đồng thể hiện đúng ý chí mỗi bên và ký tên dưới đây

甲方（较小者）



BÊN A (BÊN CHO THUÊ)

乙方（较小者）



BÊN B (BÊN ĐI THUÊ)

