

This is the sample of a lease contract, terms and conditions might be changed upon the case, for further questions, please contact us:

Đây là mẫu hợp đồng thuê nhà bằng tiếng Anh và tiếng Việt nam, các điều khoản có thể thay đổi tùy theo thực tế, mọi thắc mắc thêm in vui lòng liên hệ:

Pathfinder Expatriates Services

Telephone: **(04) 210-7789 / 090-2362-333**

Hanoi@vnhousing.com

[Http://www.vnhousing.com](http://www.vnhousing.com)

CONTRACT OF LEASE

Between:

Mr. Nguyen Van Teo

Address : So 33 ngo 409 Kim Ma st., Hanoi

Telephone : (04) 210-7789 Fax: (04) 210-7789

Hereafter referred to as the "Lessor"

and

Mr. Gabin Goffinet

Address : 14 Thuy Khue, Hanoi

Telephone : (04) 843-0824 Fax: (04) 843-0549

Hereafter called the "Lessee"

Article 1: THE PREMISES TO BE RENTED

Lessor agrees to rent to Lessee the following dwelling: House located at number 01 Hang Dao st., Hanoi with a total area of 230 sqm fully furnished and consisting of: living room, kitchen, dinning room, 03 bedrooms, 03 bathrooms.

An inventory of fixtures of the rented premises and equipment shall be made approved by both party and attached to this contract.

Article 2: DURATION

The term of this lease shall be 24 months from 1 May, 2006

The lessee agrees to occupy the house for a minimum time of 24 months except in case of the following points:

- Major modification of the environment.
- Any degradation which alter the living conditions.
- Modification of the health environment.
- If informed by the lessee of a structural damage, lessor's not taking appropriate action.
- No respect by the Lessor of any article of this contract.

Article 3: RENT & MODE OF PAYMENT

The monthly rent shall be USD 3,700.00 (three thousands seven hundreds only) rental payments shall be made in the first five (5) days of every trimester i.e. 3 months in advance. The monthly rent shall be reviewed after 24 months period according to the market price and the premises' conditions at that time.

Article 4: RENEWAL

The renewal of lease shall be concluded at least one calendar month prior to the expiration of the current lease for a mutually agreeable rent amount with or without any other amendment.

Article 5: PURPOSE

Lessee shall use the house for living purpose only. Temporary stays, without presence of the Lessee or his dependant shall be reported to and approved by Lessor. No alternations to the design of the rented house shall be carried out without written approval from Lessor.

Article 6: REPAIRS

Small and minor repairs to the leased premises shall be performed by Lessee at Lessee's expense.

Article 7: VACATION

At the time of vacating, Lessee shall remove all Lessees' belongings and any other items brought in by Lessee or his/her dependants during the occupancy. When restituting the house, Lessee is liable to hand over to Lessor the whole of the house with all its utilities and equipment as the former party took over at the beginning and obtain Lessor's approval. Lessee is liable to hand over to Lessor all the keys of the rented house, including extra keys which Lessee could have made afterwards. Lessee shall be responsible and pay for all damages caused during occupation by Lessee and Lessee's dependants with the exception of major causes.

Article 8: UTILITIES

During the length of the lease, Lessor shall be responsible to the operation of water supply and sewerage system related to the building at Lessor's expense. Use of electricity and water shall be charged to Lessee's account.

Article 9: LESSOR'S LIABILITY

- Hand over the house together with its utilities and equipment to Lessee on the day of validity of the contract.
- Guarantee the right of access, installing complementary equipment, furniture and household effects, and the complete and private use of the house.
- Compensate Lessee for any loss of material goods or health in case the house collapses because of untimely structural repairs.
- When notified by the Lessee of a malfunction into house equipment or structural damage, take immediate appropriate action.

Article 10: LESSEE'S LIABILITY

- Pay rent on time, as stipulated by article 3
- Use the house in keeping with the contents of contract and eventually on handing back the premises, ensure that the premises with their utilities and equipment are in good condition as when leased and as fixture inventory, given a normal wear-and-tear margin.
- Liable for interior damage to the house, losses of utilities and equipment in the rooms, private belongings of Lessee him/herself as well as harm caused by third party when the house is used by it.
- No right to cede the renting contract or relet the house without prior written agreement by Lessor. In case of termination of contract sooner than scheduled, Lessee has to notify the owner i.e. Lessor or his/her managing office at lease one (1) month in advance.

Article 11: RULES ON INSPECTION OF THE PREMISES

- Whenever it is necessary to carry out inspection and maintenance of the house, Lessor has to inform Lessee a reasonable lapse of time in advance and will only do this with acceptance of Lessee, during his or her dependant's presence.
- However Lessee shall create favorable conditions for Lessor to get inside the premises for inspection and repairs, with reservation to sub provision hereafter.

Article 12: GENERAL COMPLEMENTARY REGULATIONS

- Every change or amendment to this contract shall be agreed upon by both parties and done consequently in writing.
- On expiry of the lease, both parties may agree to further extend its validity or sign a new lease.
- This lease contract is made in 4 copies: two (2) in Vietnamese and two (2) in English;; each party retains 2 copies.
- The contract is to be terminated without notice in each of the following cases:
 - The house is demolished or taken to pieces on decision of competent authorities;
 - Lessee relets the house without authorization or is deported by the Government of Vietnam;
 - Lessor does not respect clauses stipulated sub provision 9 & 11 hereabove;
 - Unforeseeable environmental degradation of any kind which alter site living conditions.

Article 13: TERMINATION

This lease may be terminated by Lessee by giving a one (1) month prior written notice to Lessor. In case there is any violation of the provisions of the lease by Lessee and/or any such violation is not corrected within a reasonable time, Lessor shall have the right by giving a one (1) month prior written notice to

Lessee. On termination, the payment in advance shall be returned to Lessee after deductions if any.

Article 14: DEPOSIT and INDEMNITY

The lessee promises to rent the house for 24 months from date 1 May, 2005 and agreed to pay an amount of USD 3,700.00 (three thousand seven hundreds only) as the Deposit for the lease.

- This deposit will be deducted from the last payment of the lease
- This deposit is NOT refunded to the Lessee if the lease terminated before date 1 May, 2008 for any reasons except those mentioned in article 12.

Article 15: SPECIAL CLAUSES

Governing Law:

This lease contract shall be governed by and construed in accordance with the laws of VIETNAM

Dispute:

All disputes arising between the parties concerned, out of or relation to the lease shall be finally settled by the competent local court having jurisdiction over Lessor.

Miscellaneous:

Other services provided by Lessor or made available in connection with this lease shall be referred to the individual agreements or contracts for such services, as the case may be.

THIS MEMORANDUM OF LEASE IS VALID FROM 30 Apr, 2006

FOR PARTY A

FOR PARTY B

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Bên cho thuê:

Ông Nguyễn Văn Tèo

Địa chỉ : Số 33 ngõ 409 phố Kim Mã, Hà Nội

Điện thoại : (04) 210-7789 Fax: (04) 210-7789

Sau đây gọi tắt là "Bên A"

và bên thuê:

Ông Gabin Goffinet

Địa chỉ : 14 Thụy Khuê, Hà Nội

Điện thoại : (04) 843-0824 Fax: (04) 843-0549

Sau đây gọi tắt là "Bên B"

Điều 1: TÀI SẢN CHO THUÊ

Bên A đồng ý cho Bên B thuê căn nhà: tại số 1 Hàng Đào, Hà Nội với tổng diện tích là 230 m² đầy đủ trang thiết bị với: phòng khách, phòng bếp, phòng ăn, 03 phòng ngủ, 03 phòng tắm.

Biên bản kiểm kê các đồ đạc cố định trong nhà và các trang thiết bị khác được hai

bên ký kết sẽ được đính kèm vào bản hợp đồng này.

Điều 2: THỜI HẠN CHO THUÊ

Thời hạn cho thuê là 24 tháng kể từ ngày 1 tháng 5 năm 2006

Bên B đồng ý thuê trong thời gian tối thiểu là 24 tháng trừ các trường hợp sau:

- Có những thay đổi lớn về môi trường.
- Bất kỳ sự xuống cấp nào của ngôi nhà có thể ảnh hưởng đến điều kiện sống.
- Những thay đổi trong môi trường sống làm ảnh hưởng đến sức khỏe.
- Bên A không có bất cứ động thái tích cực nào mặc dù đã được Bên B thông báo về các hư hỏng về mặt kết cấu của ngôi nhà.
- Bên A vi phạm một trong các điều khoản của hợp đồng.

Điều 3: GIÁ THUÊ VÀ HÌNH THỨC THANH TOÁN

Tiền thuê nhà hàng tháng là 3,700.00 USD (ba ngàn bảy trăm đô la Mỹ), Tiền thuê nhà sẽ được thanh toán quý ba tháng một lần trong năm ngày đầu tiên của quý đó. Giá thuê trên sẽ được xem xét lại sau thời hạn là 24 tháng tùy thuộc vào giá cả thị trường và tình trạng của ngôi nhà vào thời điểm đó.

Điều 4: GIA HẠN HỢP ĐỒNG

Việc gia hạn hợp đồng phải được hoàn tất trước khi kết thúc hợp đồng ít nhất là một tháng với các thỏa thuận của hai bên về giá thuê có hoặc không có các sửa đổi kèm theo.

Điều 5: MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

Bên B chỉ sử dụng ngôi nhà vào mục đích để ở. Trường hợp Bên B cho người lạ ở nhờ khi Bên B hoặc người do Bên B chịu trách nhiệm vắng nhà phải được sự đồng ý của Bên A. Mọi thay đổi trong thiết kế của ngôi nhà phải được sự đồng ý của Bên A bằng văn bản.

Điều 6: SỬA CHỮA

Các sửa chữa nhỏ đối với ngôi nhà do Bên B thực hiện và chi trả các khoản sửa chữa đó.

Điều 7: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Khi chấm dứt hợp đồng, Bên B có quyền mang theo các vật dụng và đồ đạc do Bên B hoặc người do Bên B bảo lãnh mua về trong thời gian thuê nhà. Khi bàn giao nhà, Bên B có trách nhiệm bàn giao toàn bộ ngôi nhà cùng tất cả các trang thiết bị mà Bên B đã nhận từ Bên A khi ký kết hợp đồng cũng như được sự đồng ý của Bên A. Bên B có trách nhiệm trao trả cho Bên A toàn bộ các chìa khoá nhà bao gồm các chìa khoá đã được đánh thêm. Bên B chịu trách nhiệm chi trả các thiệt hại do Bên B và người do Bên B bảo lãnh gây ra trong quá trình sử dụng không kể đến các thiệt hại cơ bản.

Điều 8: CÁC TIÊN ÍCH KHÁC

Trong thời gian thuê nhà, Bên A đảm bảo hoạt động của hệ thống cung cấp nước sạch và hệ thống thoát nước và chi trả các khoản liên quan đến việc bảo trì hệ thống thoát nước của toà nhà. Tiền điện và nước do Bên B chi trả.

Điều 9: NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

- Bàn giao toàn bộ căn nhà cùng các trang thiết bị cho Bên B trong thời gian hợp đồng có hiệu lực.
- Đảm bảo cho Bên B được toàn quyền sử dụng ngôi nhà, lắp đặt nội thất và thiết bị bổ sung cho ngôi nhà theo yêu cầu sử dụng.
- Bồi thường thiệt hại về vật chất và sức khoẻ cho Bên B trong trường hợp ngôi nhà bị sụp đổ do không bảo dưỡng định kỳ.
- Phải có hành động tích cực và kịp thời khi được Bên B thông báo về các sự cố của các thiết bị trong nhà hoặc các hư hại về kết cấu nhà.

Điều 10: NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

- Thanh toán tiền thuê nhà đúng thời hạn được quy định tại Điều 3.
- Sử dụng ngôi nhà theo đúng các Điều khoản được quy định trong hợp đồng. Khi bàn giao ngôi nhà phải đảm bảo các trang thiết bị được kê khai trong bảng kiểm kê tài sản lúc mới thuê đều trong tình trạng tốt, không kể những hao mòn trong giới hạn cho phép.
- Tự chịu trách nhiệm với các hư hỏng bên trong ngôi nhà, đồ đạc trong phòng bị mất mát, tư trang của Bên B cũng như các thiệt hại do bên thứ ba gây ra khi sử dụng các đồ đạc đó.
- Không được phép nhượng lại hợp đồng thuê nhà hay cho thuê lại mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A từ trước. trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, Bên B phải thông báo cho chủ sở hữu trong trường hợp này là Bên A hoặc văn phòng quản lý tối thiểu là một (1) tháng trước.

Điều 11: CÁC QUY ĐỊNH VỀ VIỆC KIỂM TRA TÀI SẢN

- Bất cứ khi nào cần tiến hành kiểm tra và bảo dưỡng nhà, Bên A phải ấn định một quãng thời gian hợp lý và thông báo cho Bên B biết trước, và chỉ được phép thực hiện với sự đồng ý của Bên B và có sự hiện diện của Bên B hoặc người do Bên B chịu trách nhiệm.

- o Tuy nhiên Bên B cũng tạo điều kiện thuận lợi cho Bên A vào nhà, tiến hành kiểm tra và sửa chữa với các điều khoản trong bản phụ lục sau đây.

Điều 12: NHỮNG QUY TẮC BỔ SUNG

- o Mọi sự thay đổi hay bổ sung vào hợp đồng này phải được sự đồng ý của cả hai bên và phải được xác nhận bằng văn bản.
- o Khi kết thúc hợp đồng thuê nhà, cả hai bên có thể thỏa thuận để kéo dài hợp đồng hoặc ký kết một hợp đồng khác.
- o Bản hợp đồng thuê nhà này gồm 4 bản: 2 bản bằng tiếng Việt và 2 bản bằng tiếng Anh. Mỗi bên giữ 2 bản.
- o Hợp đồng này có thể bị chấm dứt không cần thông báo trước trong các trường hợp sau:
 - Ngôi nhà bị phá hủy hoặc bị chia thành từng phần do quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
 - Bên B sửa chữa ngôi nhà mà không có sự đồng ý của cơ quan chức năng hoặc bị chính phủ Việt Nam trục xuất.
 - Bên A không tôn trọng những điều khoản được quy định ở điều 9 và điều 11 ở trên.
 - Thiên tai không lường trước được làm thay đổi điều kiện sống.

Điều 13: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Bên B có quyền chấm dứt hợp đồng bằng cách thông báo trước 1 tháng cho Bên

A. Trong trường hợp Bên B vi phạm những điều khoản của hợp đồng và/hoặc có bất kỳ vi phạm nào trái với hợp đồng trong thời gian ký kết, Bên A có quyền chấm dứt hợp đồng bằng cách thông báo trước 1 tháng cho Bên B. Khi chấm dứt hợp đồng, sau khi khấu trừ tất cả các chi phí, số tiền còn lại sẽ được hoàn trả lại cho Bên B.

Điều 14: ĐIỀU KIỆN RÀNG BUỘC VÀ ĐẶT CỌC

Bên thuê nhà cam kết sẽ thuê căn nhà này trong 24 tháng kể từ ngày 1 tháng 05 năm 2006, và đồng ý đặt một khoản tiền đặt cọc để đảm bảo hợp đồng là 3,700 USD (ba ngàn bảy trăm đô la Mỹ)

- Khoản tiền đặt cọc này sẽ được trừ vào khoản thanh toán cuối cùng của hợp đồng thuê nhà
- Khoản tiền đặt cọc này sẽ KHÔNG được hoàn lại cho Bên thuê nhà nếu hợp đồng thuê nhà chấm dứt trước ngày 1 tháng 05 năm 2008 vì bất cứ lý do gì. Ngoại trừ trường hợp quy định ở điều 12.

Điều 15: NHỮNG ĐIỀU KHOẢN ĐẶC BIỆT

Luật qui định:

Hợp đồng thuê nhà này được qui định và phù hợp với pháp luật Việt Nam.

Tranh chấp:

Tất cả tranh chấp nảy sinh giữa hai bên liên quan vượt ra ngoài những qui định trong hợp đồng sẽ được giải quyết tại tòa án địa phương có quyền hạn xét xử đối với Bên A.

Các vấn đề khác:

Các dịch vụ khác do Bên A cung cấp hoặc có sẵn được đề cập trong hợp đồng này sẽ được xem xét bằng những thỏa thuận cá nhân hoặc bằng hợp đồng nếu có.

HỢP ĐỒNG NÀY CÓ GIÁ TRỊ TỪ NGÀY 30 THÁNG 4 NĂM 2006

BÊN A

BÊN B

This is the sample of a lease contract, terms and conditions might be changed upon the case, for further questions, please contact us:

Đây là mẫu hợp đồng thuê nhà bằng tiếng Anh và tiếng Việt nam, các điều khoản có thể thay đổi tùy theo thực tế, mọi thắc mắc thêm in vui lòng liên hệ:

Pathfinder Expatriates Services

Telephone: **(04) 210-7789 / 090-2362-333**

Hanoi@vnhousing.com

[Http://www.vnhousing.com](http://www.vnhousing.com)

SAMPLE