

Số/No: 28 /BB-HNF

Hà Nội, ngày 10 tháng 2 năm 2026
Hanoi, [date] [month] 2026

BIÊN BẢN HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Về việc thông qua giao dịch với người nội bộ là thành viên HĐQT)

MINUTES OF THE MEETING OF THE BOARD OF DIRECTORS

(Regarding the approval of a transaction with an insider who is a member of the Board of Directors)

Hôm nay, vào hồi 09 giờ 00 phút, ngày 10 / 2 /2026, tại Trụ sở Công ty Cổ phần Thực phẩm Hữu Nghị, MSDN: 0102109239, địa chỉ: 122 Định Công, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hội đồng quản trị Công ty tiến hành phiên họp thảo luận và thông qua giao dịch hợp đồng giữa Công ty đại chúng và người nội bộ, người liên quan người nội bộ.

Today, at 09:00 a.m. on 10/2/2026, at the head office of Huu Nghi Food Joint Stock Company, Enterprise Registration No.: 0102109239, having its address at 122 Dinh Cong, Phuong Liet Ward, Hanoi, Vietnam, the Board of Directors of the Company convened a meeting to discuss and approve contractual transactions between the public company and its insiders and related persons of insiders.

A. THÀNH PHẦN THAM DỰ/ ATTENDANCE

- Thành viên HĐQT tham dự/ Attending members of the Board of Directors:

- Ông Trịnh Trung Hiếu : Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa
- Bà Nguyễn Thị Hải Lan : Thành viên HĐQT
- Ông Tạ Nguyên Hải : Thành viên HĐQT
- Ông Bùi Tuấn Anh : Thành viên HĐQT độc lập kiêm thư ký cuộc họp
- Ông Nguyễn Thái Dương : Thành viên HĐQT

- Mr. Trinh Trung Hieu: Chairman of the Board of Directors – Chairperson of the Meeting
- Ms. Nguyen Thi Hai Lan: Member of the Board of Directors
- Mr. Ta Nguyen Hai: Member of the Board of Directors
- Mr. Bui Tuan Anh: Independent Member of the Board of Directors and Secretary of the Meeting
- Mr. Nguyen Thai Duong: Member of the Board of Directors

B. NỘI DUNG CHI TIẾT CỦA PHIÊN HỌP/ DETAILED AGENDA OF THE MEETING

Thông qua việc chấp thuận ký kết giao dịch hợp đồng thuê mặt bằng làm văn phòng làm việc tại Hồ Chí Minh cho Chi nhánh Miền Nam giữa công ty đại chúng- Công ty cổ phần thực phẩm Hữu Nghị (bên thuê mặt bằng) với Bà Nguyễn Thị Hải Lan, Ông Trịnh Trung Hiếu (Bên cho thuê mặt bằng). Ông Trịnh Trung Hiếu và Bà Nguyễn Thị Hải Lan là người nội bộ công ty cổ phần thực phẩm Hữu Nghị, trong đó Ông Trịnh Trung Hiếu là Chủ tịch HĐQT, Bà Nguyễn Thị Hải Lan là thành viên HĐQT.

Approval of the execution of a lease agreement for office premises in Ho Chi Minh City for the Southern Branch between the public company – Huu Nghi Food Joint Stock Company (as the lessee) and Ms. Nguyen Thi Hai Lan and Mr. Trinh Trung Hieu (as the lessors).

Mr. Trinh Trung Hieu and Ms. Nguyen Thi Hai Lan are insiders of Huu Nghi Food Joint Stock Company, of which Mr. Trinh Trung Hieu serves as Chairman of the Board of Directors and Ms. Nguyen Thi Hai Lan serves as a Member of the Board of Directors.

Mặt bằng thuê có thông tin như sau:

- Thửa đất số: 273 tờ bản đồ số: 2
- Địa chỉ: Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- (Địa chỉ kể từ ngày 01/07/2025: Bình Lợi, phường Bình Lợi Trung, thành phố Hồ Chí Minh)
- Diện tích: 171,0m² (Một trăm bảy mươi một phẩy không mét vuông)
- Hình thức sử dụng: riêng: 171,0m² ; chung: Không m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất cho thu tiền sử dụng đất
(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU143199 do UBND quận Bình Thạnh cấp ngày 24/10/2014, số vào sổ cấp GCN: CHO3268.

The leased premises have the following particulars:

- Land plot No.: 273; Map sheet No.: 2
- Address: Binh Loi, Ward 13, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City
- (Address as of 01 July 2025: Binh Loi, Binh Loi Trung Ward, Ho Chi Minh City)
- Area: 171.0 m² (One hundred seventy-one point zero square meters)
- Form of use: Private use: 171.0 m²; Common use: 0 m²
- Land use purpose: Urban residential land
- Land use term: Long-term use
- Source of land use: Land use rights recognized by the State with land use fee payment
(Land Use Rights Certificate, Ownership of Residential Housing and Other Assets Attached to Land No. BU143199, issued by the People's Committee of Binh Thanh District on 24 October 2014, Certificate No. entered in the registry: CHO3268.)

Về tiền thuê: Công ty cổ phần thực phẩm Hữu Nghị được miễn toàn bộ tiền thuê mặt bằng trong thời gian 04 năm kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thuê. Công ty cổ phần thực phẩm Hữu Nghị được toàn quyền đầu tư xây dựng để làm văn phòng làm việc. Tổng chi phí đầu tư liên quan đến hợp đồng thuê mặt bằng: 5 tỷ đồng (năm tỷ đồng).

Rental terms: *Huu Nghi Food Joint Stock Company shall be fully exempt from rental payments for a period of four (04) years from the date of execution of the lease agreement. Huu Nghi Food Joint Stock Company shall have full authority to make investments and carry out construction for use as office premises. The total investment cost related to the office premises lease agreement is VND 5,000,000,000 (five billion Vietnamese Dong).*

Toàn bộ dự thảo Hợp đồng thuê mặt bằng là một phần không tách rời Biên bản này.

The entire draft lease agreement forms an integral and inseparable part of these Minutes.

Hội đồng quản trị xem xét, quyết định việc chấp thuận hợp đồng giao dịch nói trên. Thống nhất triển khai ký hợp đồng và thực hiện.

The Board of Directors has reviewed and resolved to approve the above-mentioned transaction agreement, and unanimously agreed to proceed with the execution and implementation thereof.

C. BIỂU QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ/ VOTING RESULTS OF THE BOARD OF DIRECTORS:

- Theo quy định của Luật doanh nghiệp và điều lệ công ty, giá trị toàn bộ giao dịch trên là 5 tỷ đồng, thuộc thẩm quyền thông qua của Hội đồng quản trị.
- *In accordance with the Law on Enterprises and the Company's Charter, the total value of the above transaction is VND 5 billion, which falls within the approval authority of the Board of Directors.*
- Theo quy định khoản 4 Điều 291 Nghị định 155/2020/NĐ-CP: Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty, do vậy Ông Trịnh Trung Hiếu, Bà Nguyễn Thị Hải Lan sẽ không tham gia biểu quyết. Số phiếu được quyền tham gia biểu quyết của các thành viên còn lại là 3 phiếu, biểu quyết bằng hình thức giơ tay.

- Pursuant to Clause 4, Article 291 of Decree No. 155/2020/ND-CP, a member of the Board of Directors shall not vote on any transaction that provides benefits to such member or to his/her related persons as prescribed by the Law on Enterprises and the Company's Charter. Accordingly, Mr. Trinh Trung Hieu and Ms. Nguyen Thi Hai Lan shall abstain from voting. The remaining members entitled to vote comprise three (03) votes, and the voting shall be conducted by a show of hands.
- Số phiếu tán thành: 03 phiếu/03 phiếu, đạt tỷ lệ 100% trên tổng số phiếu biểu quyết của thành viên dự họp.
- Votes in favor: 03/03 votes, representing 100% of the total valid votes of the attending members.
- Số phiếu không tán thành: 0 phiếu.
- Votes against: 0 votes.
- Không có ý kiến: 0 phiếu.
- Abstentions / No opinion: 0 votes.

D. QUYẾT ĐỊNH ĐƯỢC THÔNG QUA/ RESOLUTION ADOPTED

HĐQT thông qua giao dịch Hợp đồng nêu trên với tỷ lệ tán thành 100% tổng số phiếu biểu quyết. Cụ thể:

Thông qua việc chấp thuận ký kết giao dịch hợp đồng thuê mặt bằng làm văn phòng làm việc tại Hồ Chí Minh cho Chi nhánh Miền Nam giữa công ty đại chúng- Công ty cổ phần thực phẩm Hữu Nghị (bên thuê mặt bằng) với Bà Nguyễn Thị Hải Lan, Ông Trịnh Trung Hiếu (Bên cho thuê mặt bằng). Ông Trịnh Trung Hiếu và Bà Nguyễn Thị Hải Lan là người nội bộ công ty cổ phần thực phẩm Hữu Nghị, trong đó Ông Trịnh Trung Hiếu là Chủ tịch HĐQT, Bà Nguyễn Thị Hải Lan là thành viên HĐQT.

The Board of Directors approved the above-mentioned lease transaction with 100% of the valid votes in favor. Specifically:

Approval of the execution of a lease agreement for office premises in Ho Chi Minh City for the Southern Branch between the public company – Huu Nghi Food Joint Stock Company (as the lessee) and Ms. Nguyen Thi Hai Lan and Mr. Trinh Trung Hieu (as the lessors). Mr. Trinh Trung Hieu and Ms. Nguyen Thi Hai Lan are insiders of Huu Nghi Food Joint Stock Company, of which Mr. Trinh Trung Hieu serves as Chairman of the Board of Directors and Ms. Nguyen Thi Hai Lan serves as a Member of the Board of Directors.

Mặt bằng thuê có thông tin như sau:

- Thửa đất số: 273 tờ bản đồ số: 2
- Địa chỉ: Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- (Địa chỉ kể từ ngày 01/07/2025: Bình Lợi, phường Bình Lợi Trung, thành phố Hồ Chí Minh)
- Diện tích: 171,0m² (Một trăm bảy mươi một phẩy không mét vuông)
- Hình thức sử dụng: riêng: 171,0m² ; chung: Không m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất cho thu tiền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU143199 do UBND quận Bình Thạnh cấp ngày 24/10/2014, sổ vào sổ cấp GCN: CHO3268.

The leased premises have the following particulars:

- Land plot No.: 273; Map sheet No.: 2
- Address: Binh Loi, Ward 13, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City
- (Address as of 01 July 2025: Binh Loi, Binh Loi Trung Ward, Ho Chi Minh City)
- Area: 171.0 m² (One hundred seventy-one point zero square meters)
- Form of use: Private use: 171.0 m²; Common use: 0 m²
- Land use purpose: Urban residential land

- *Land use term: Long-term use*
- *Source of land use: Land use rights recognized by the State with land use fee payment (Land Use Rights Certificate, Ownership of Residential Housing and Other Assets Attached to Land No. BU143199, issued by the People's Committee of Binh Thanh District on 24 October 2014, Certificate No. entered in the registry: CHO3268.)*

Về tiền thuê: Công ty cổ phần thực phẩm Hữu Nghị được miễn toàn bộ tiền thuê mặt bằng trong thời gian 04 năm kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thuê. Công ty cổ phần thực phẩm Hữu Nghị được toàn quyền đầu tư xây dựng để làm văn phòng làm việc. Tổng chi phí đầu tư liên quan đến hợp đồng thuê mặt bằng: 5 tỷ đồng (năm tỷ đồng).

Rental terms: Huu Nghi Food Joint Stock Company shall be fully exempt from rental payments for a period of four (04) years from the date of execution of the lease agreement. Huu Nghi Food Joint Stock Company shall have full authority to make investments and carry out construction for use as office premises. The total investment cost related to the office premises lease agreement is VND 5,000,000,000 (five billion Vietnamese Dong).

Toàn bộ dự thảo Hợp đồng thuê mặt bằng là một phần không tách rời Biên bản này.

The entire draft lease agreement forms an integral and inseparable part of these Minutes.

Hội đồng quản trị xem xét, quyết định việc chấp thuận hợp đồng giao dịch nói trên. Thống nhất triển khai ký hợp đồng và thực hiện.

The Board of Directors has reviewed and resolved to approve the above-mentioned transaction agreement, and unanimously agreed to proceed with the execution and implementation thereof.

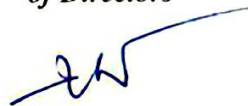
Cuộc họp kết thúc vào hồi 10 giờ 30 phút cùng ngày, các thành viên HĐQT đã biểu quyết thông qua các nội dung trên.

The meeting concluded at 10:30 a.m. on the same day, and the members of the Board of Directors voted to approve the above matters.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KÝ THÔNG QUA
BOARD MEMBERS' SIGNATURES FOR APPROVAL**

**Thành viên HĐQT/Member of the Board
of Directors**

**Chủ tịch HĐQT/Chairman of the
Board of Directors**



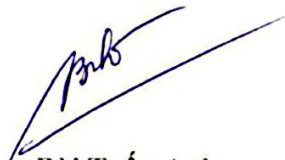
Nguyễn Thị Hải Lan



Trịnh Trung Hiếu



Tạ Nguyên Hải



Bùi Tuấn Anh



Nguyễn Thái Dương

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

Số: /HNF

Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của hai bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2026, chúng tôi gồm có:

BÊN A (BÊN CHO THUÊ):

Ông Trịnh Trung Hiếu

Sinh ngày: 28/02/1974

CMND số: 012214652

CCCD số: 038074028849 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/07/2021

Địa chỉ thường trú: Số 3 ngõ 126 Hoàng Hoa Thám, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội
(trước ngày 01/07/2025 là: 03 ngõ 126 Hoàng Hoa Thám, Thụy Khuê, TP Hà Nội)

Cùng vợ là:

Bà Nguyễn Thị Hải Lan

Sinh ngày: 19/07/1981

CMND số: 012029072

CCCD số: 001181039356 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 28/06/2022

Địa chỉ thường trú: 3 dãy 1 Tập thể kho Công Nghệ, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội
(trước ngày 01/07/2025 là: 3 Dãy 1, Tập thể kho công nghệ, Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, TP Hà Nội)

BÊN B (BÊN THUÊ)

CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM HỮU NGHỊ

Địa chỉ : 122 Định Công, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội

MSDN : 0102109239

Số tài khoản : 0301 000 38 9999 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN
Hoàn Kiếm – Hà Nội

Đại diện : Ông **Tạ Nguyên Hải** Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

XÉT RẰNG:

- Bên Cho thuê là người sử dụng đất hợp pháp đối với Thửa đất có thông tin như sau đây:

Thửa đất số: 273 tờ bản đồ số: 2

Địa chỉ: Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

(Địa chỉ kể từ ngày 01/07/2025: Bình Lợi, phường Bình Lợi Trung, thành phố Hồ Chí Minh)

Diện tích: 171,0m² (Một trăm bảy mươi một phẩy không mét vuông)

Hình thức sử dụng: riêng: 171,0m² ; chung: Không m²

Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

Thời hạn sử dụng: Lâu dài

Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất cho thu tiền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU143199 do UBND quận Bình Thạnh cấp ngày 24/10/2014, số vào sổ cấp GCN: CHO3268.

- Bên Cho Thuê có mong muốn cho thuê và Bên Thuê có mong muốn thuê Thửa đất (Sau đây gọi là “Mặt bằng thuê”) với các thông tin nêu trên.

DO ĐÓ, sau khi thỏa thuận, các bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng (Hợp đồng) với các điều khoản và điều kiện dưới đây:

Điều 1. Định nghĩa và giải thích

Trong Hợp đồng này, các từ và cụm từ được sử dụng dưới đây được hiểu như sau:

1.1. “Hợp đồng này” là Hợp đồng thuê mặt bằng và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

1.2. “Bên” hoặc “các Bên” hoặc “Hai bên” được hiểu là Bên cho thuê (Bên A) và Bên thuê (Bên B) với các thông tin tại trang đầu tiên của Hợp đồng này.

1.3. “Ngày làm việc” là những ngày không bao gồm ngày thứ bảy, chủ nhật, các ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

1.4. “Mặt bằng” hoặc “Mặt bằng thuê” được hiểu là toàn bộ Thửa đất với các thông tin như đã đề cập ở phần Xét Ràng của Hợp đồng này.

Các thuật ngữ không được định nghĩa tại Hợp đồng này được hiểu theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc tập quán nơi thực hiện Hợp đồng.

Điều 2. Mặt bằng thuê

Mặt bằng thuê là toàn bộ khu vực thuê, như đã được định nghĩa tại khoản 1.4 Điều 1 của hợp đồng này.

Bên B thuê Mặt bằng để phục vụ các hoạt động kinh doanh hợp pháp được thể hiện trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và hoặc Giấy đăng ký hoạt động Chi nhánh của Bên B do cơ quan có thẩm quyền cấp theo đúng quy định của pháp luật. Để tránh hiểu nhầm, Bên B thuê mặt bằng của Bên A để xây dựng văn phòng làm việc.

Điều 3. Thời hạn thuê

3.1. Thời hạn thuê: 04 (năm) năm được tính từ ngày / /20 đến ngày / /20

3.2. Các trường hợp chấm dứt thực hiện theo quy định của Hợp đồng.

3.3. Khi chấm dứt thời hạn thuê quy định tại khoản 3.1 Điều này, nếu Bên B vẫn có nhu cầu thuê và Bên A vẫn có nhu cầu cho thuê thì Bên B sẽ được ưu tiên thuê tiếp với giá thuê do hai bên thỏa thuận theo giá thị trường.

Điều 4. Tiền thuê

5.1. Bên B được miễn tiền thuê trong suốt Thời hạn thuê quy định tại khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng này. Trường hợp gia hạn Hợp đồng thuê thì hai bên sẽ thỏa thuận và thống nhất giá thuê căn cứ theo giá thị trường.

5.2. Về chi phí đầu tư cải tạo Mặt bằng thuê để phù hợp với nhu cầu hoạt động văn phòng

Hai bên thống nhất rằng, Bên B, sẽ đầu tư xây dựng nhà trên phần Mặt bằng thuê để làm văn phòng làm việc phục vụ nhu cầu của Bên B.

Tổng giá trị đầu tư dự kiến: **5.000.000.000 VNĐ (Năm tỷ đồng)**.

Thiết kế xây dựng nhà: Phù hợp với nhu cầu sử dụng của Bên B.

Do Bên B được miễn tiền thuê nhà trong suốt thời hạn thuê cho nên toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng nêu trên do Bên B chịu.

Điều 5. Thuế, chi phí khác

Bên thuê phải thanh toán tiền điện nước, hay các khoản chi tiêu nào khác được tính hoặc được quy định bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam và/hoặc pháp luật Việt Nam tại thời điểm áp dụng liên quan đến việc thuê, sử dụng Mặt Bằng Thuê hoặc liên quan đến việc sử dụng (các) Dịch Vụ. Cụ thể: Chi phí sử dụng điện, nước, rác thải sinh hoạt do Bên B sử dụng và tiêu thụ thực tế sẽ được Bên B thanh toán hàng tháng theo thông báo của đơn vị cung cấp dịch vụ.

Điều 6. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền thuê

6.1 Thời hạn thanh toán:

Thời hạn thanh toán tiền thuê (trong trường hợp gia hạn Hợp đồng): Hai bên sẽ thỏa thuận và thống nhất bằng văn bản/phụ lục hợp đồng.

6.2 Phương thức thanh toán: Chuyển khoản

Bên thuê chuyển khoản Tiền thuê cho Bên cho thuê vào tài khoản Ngân hàng của Bên cho thuê với các thông tin như dưới đây:

- Tên chủ tài khoản:
- Số tài khoản:
- Tại Ngân hàng:

Trường hợp thay đổi tài khoản nhận thanh toán, Bên A sẽ thông báo trước cho Bên B để Bên B thực hiện.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên B (bên thuê)

7.1. Bên B, nếu thực hiện, tuân thủ đầy đủ các điều kiện của hợp đồng này, được sử dụng và khai thác Mặt bằng trong suốt thời hạn thuê mà không bị Bên cho thuê gây gián đoạn.

7.2. Chủ động thanh toán Phí các dịch vụ sử dụng và các khoản phải thanh toán khác đủ và đúng hạn theo quy định của Hợp đồng này.

7.3. Tuân thủ quy định của pháp luật trong quá trình Bên B thực hiện đầu tư xây dựng tại Mặt bằng thuê.

7.4. Không được sử dụng hoặc không được cho phép người khác sử dụng Mặt bằng vào mục đích trái pháp luật Việt Nam hoặc trái đạo đức hoặc sử dụng vào mục đích khác với mục đích quy định tại Hợp đồng này. Chịu trách nhiệm pháp lý độc lập tại mặt bằng thuê. Chấp hành các quy định của nhà nước về vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, PCCC, an toàn lao động. Báo ngay cho Bên A các thông tin của cụm dân cư hoặc của cơ quan chính quyền thông báo hoặc liên hệ. Không được nhân danh bên A ký kết hoặc xác nhận, trả lời... về bất kỳ vấn đề gì liên quan đến mặt bằng thuê. Giữ gìn mặt bằng thuê như tài sản của mình. Bên B tự chịu mọi rủi ro về mọi vấn đề liên quan đến tính mạng, sức khỏe trong suốt quá trình thuê, kể cả các rủi ro do tự nhiên, thiên tai, các sự cố không mong muốn xảy ra nào khác. Nỗ lực hết sức để không xảy ra các sự cố cháy nổ, tự tử, chết người, các hoạt động phá hoại, các hoạt động vi phạm pháp luật tại mặt bằng thuê theo hợp đồng này với bất kỳ lý do nào.

7.5. Nếu một trong hai bên chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc một phần của Hợp đồng

này cho bên thứ ba thì phải thông báo cho bên còn lại và được bên còn lại xác nhận đồng ý bằng văn bản. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm kế thừa quyền và nghĩa vụ của hợp đồng này.

7.6. Trong suốt thời hạn thuê, Bên B (bao gồm cả người liên quan của Bên B) phải luôn chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam. Bên B sẽ đền bù cho Bên A và/hoặc Bên thứ 3 về toàn bộ thiệt hại, hành vi, thủ tục tố tụng, yêu cầu hoặc đòi hỏi do Bên B (gồm cả người liên quan của Bên thuê) và hoặc Người cư ngụ gây ra.

7.7. Chấp hành và yêu cầu Người cư ngụ, Khách đến Mặt bằng chấp hành nghiêm chỉnh các quy định, các văn bản khác và/hoặc các quy định của pháp luật Việt Nam.

7.8. Bên B (gồm cả người liên quan của Bên B) cùng Người cư ngụ có trách nhiệm và nghĩa vụ phải giữ gìn Mặt bằng và Khu vực chung trong tình trạng và điều kiện sạch sẽ và vệ sinh.

7.9. Khi chấm dứt Hợp đồng này, Bên B phải bàn giao lại Mặt bằng thuê theo hiện trạng đúng ngày kết thúc Hợp đồng và bồi hoàn cho Bên A chi phí phát sinh/thiệt hại (nếu có) do lỗi của Bên thuê gây ra trong thời gian thuê Mặt bằng thuê. Bên B chỉ được để lại những tài sản làm tăng giá trị tài sản của bên cho thuê với điều kiện được bên cho thuê đồng ý để lại.

7.10. Chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên A và hoặc Bên thứ ba đối với những mất mát, rủi ro, hư hỏng do Bên thuê (gồm cả người liên quan của Bên thuê) gây ra đối với Mặt bằng thuê.

7.11. Hoàn toàn chịu trách nhiệm về pháp lý, dân sự và các trách nhiệm pháp lý khác... nếu để xảy ra vi phạm pháp luật, mất an toàn về phòng cháy và chữa cháy gây ra thiệt hại đến tài sản, con người...

7.12. Bên B ý thức được rằng, Bên B sẽ tự chủ động tìm hiểu các quy định của pháp luật đối với mặt bằng thuê.

7.13. Đầu mỗi tiếp nhận và thông báo cho bên A, cùng phối hợp xử lý các yêu cầu của các cơ quan chức năng liên quan đến vận hành của Mặt bằng.

7.14. Nếu cơ quan chức năng yêu cầu khắc phục một số hạng mục liên quan đến phòng cháy chữa cháy trong phạm vi khu vực thuê của Bên B và có liên quan đến ngành nghề hoạt động của Bên B thì bên B có trách nhiệm tự hoàn thiện đáp ứng đúng yêu cầu về Phòng cháy chữa cháy hiện hành mà không phải là trách nhiệm của Bên A.

7.15. Phòng chống, hạn chế tối đa để Mặt Bằng thuê bị thiệt hại do mưa to, bão hay các điều kiện thời tiết bất lợi khác và đặc biệt đảm bảo tất cả các tài sản của Bên A được an toàn khi có dấu hiệu và/hoặc điều kiện thời tiết xấu;

7.16. Tiến hành các biện pháp khẩn cấp và/hoặc đề phòng cần thiết và thích hợp để tránh Mặt Bằng thuê khỏi bị hỏa hoạn và tuân thủ theo tất cả các quy định của cơ quan chức năng và Bên A liên quan đến các quy định Phòng cháy và Chữa Cháy trong Mặt Bằng thuê;

7.17. Bên B phải duy trì hoạt động tốt các trang thiết bị, dụng cụ phòng cháy, chữa cháy di động trong Mặt Bằng thuê theo đúng quy định của pháp luật và/hoặc theo khuyến nghị của bên bảo hiểm, của các cơ quan/tổ chức/cá nhân có thẩm quyền về việc phòng cháy, chữa cháy.

7.18. Trường hợp bên B vi phạm hợp đồng và hoặc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì Bên B mất toàn bộ tiền đặt cọc và chịu trách nhiệm theo các điều khoản đã quy định trong

hợp đồng.

7.19. Chấp hành Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và/hoặc quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Bên A (Bên cho thuê)

8.1. Yêu cầu Bên B thanh toán tiền thuê và các khoản tiền khác (nếu có) theo đúng quy định của Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

8.2. Yêu cầu Bên B tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định, hướng dẫn, chỉ dẫn và nghĩa vụ khác theo Hợp đồng này và các quy định của pháp luật Việt Nam.

8.3. Bàn giao Mặt bằng thuê cho Bên B đúng vào ngày bàn giao.

8.4. Bên A được quyền đơn phương hoặc/và tạo điều kiện để đơn vị có chức năng vào trong Mặt bằng để xử lý, khắc phục các sự cố như hỏa hoạn, chập điện, tràn nước, phun khói, cứu người bị nạn hoặc vì các trường hợp khẩn cấp khác hoặc vì mục đích bảo vệ quyền lợi chung hay quyền lợi của Bên thứ ba. Trong trường hợp này, mọi chi phí (bao gồm cả chi phí phá khóa và/hoặc phá cửa) để vào Mặt bằng hoặc chi phí khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc các thiệt hại phát sinh sẽ do Bên thuê chịu nếu nguyên nhân gây ra sự cố được chứng minh là lỗi của Bên thuê.

8.5. Trước khi hết hạn Hợp đồng 90 ngày, nếu Bên B không thuê Mặt bằng nữa, khi đó Bên A được phép đưa khách mới vào xem Mặt bằng nhưng không làm ảnh hưởng đến hoạt động của bên thuê.

8.6. Chấp hành Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này và quy định của pháp luật Việt Nam.

8.7. Bảo đảm Mặt bằng cho thuê thuộc quyền cho thuê hợp pháp của bên A, không có sự tranh chấp quyền lợi từ cá nhân hay tổ chức nào khác. Tự đứng ra làm việc, giải quyết mọi tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng liên quan đến mặt bằng thuê với bất kỳ bên nào mà không phải là trách nhiệm của bên thuê.

8.8. Đảm bảo cho Bên B sử dụng ổn định và thuận tiện toàn bộ diện tích cho thuê đúng mục đích.

8.9. Bảo đảm quyền thuê trọn vẹn của bên B trong suốt thời gian của hợp đồng này, ngoại trừ trường hợp Bên B vi phạm hợp đồng và hoặc phát hiện bên B vi phạm pháp luật.

Điều 9. Chấm dứt Hợp đồng

9.1. Chấm dứt Hợp đồng trước hạn của Bên cho thuê

Bên cho thuê, vào bất cứ lúc nào, có quyền thu hồi Mặt bằng một cách hợp pháp và thông báo chấm dứt Hợp đồng này bằng văn bản với Bên thuê khi:

- a. Tiền thuê, Phí dịch vụ hay bất cứ khoản tiền nào khác phải trả theo như Hợp đồng này chậm thanh toán quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.
- b. Bên Thuê không khắc phục các vi phạm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm;
- c. Bên thuê bị giải thể hoặc bị tuyên bố phá sản;
- d. Kết thúc thời hạn thuê mà không được các Bên đồng ý gia hạn;
- e. Sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 10 của Hợp đồng xảy ra liên tục và kéo dài 30 (ba mươi) ngày mà không thể khắc phục được và hai Bên đã thương lượng mà không đưa đến phương án giải quyết chung thống nhất.

Khi chấm dứt, Bên A phải thông báo bằng văn bản cho Bên B biết về nội dung chấm dứt

9.2. Chấm dứt Hợp đồng trước hạn của Bên B

- a. Bên B không được quyền chấm dứt Hợp đồng trước khi kết thúc thời hạn thuê trừ các trường hợp sau đây thì không bị xem là vi phạm hợp đồng:
 - i. Sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 10 Hợp đồng này xảy ra liên tục và kéo dài 30 (Ba mươi) ngày mà không thể khắc phục được và hai Bên đã thương lượng mà không đưa đến phương án giải quyết chung thống nhất.
 - ii. Bên Cho thuê không khắc phục các vi phạm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm;
 - iii. Bên cho thuê bị giải thể hoặc bị tuyên bố phá sản;
 - iv. Kết thúc thời hạn thuê mà không được các Bên đồng ý gia hạn.

Khi chấm dứt, Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A biết về nội dung chấm dứt.

9.3 Thỏa thuận về việc xử lý khi chấm dứt hợp đồng do bất khả kháng:

Trường hợp một bên chấm dứt Hợp đồng trước hạn do bất khả kháng thì Tiền thuê trả trước (nếu có) sau khi trừ đi tất cả các khoản mà Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán (bao gồm cả tiền bồi thường và phạt vi phạm) sẽ được Bên A trả lại cho Bên B (nếu còn) trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày hai Bên ký Biên bản thanh lý Hợp đồng. Bên A được nhận bàn giao lại Mặt bằng hiện trạng trong tình trạng sạch sẽ (trừ hao mòn tự nhiên hợp lý) từ Bên B vào ngày chấm dứt Hợp đồng. Trường hợp các nghĩa vụ phải thanh toán khi chấm dứt Hợp đồng của Bên B (gồm cả Người liên quan và Người cư ngụ) lớn hơn số tiền thuê trả trước thì Bên B có nghĩa vụ trả tiếp phần còn thiếu đó cho Bên A.

Điều 10. Sự kiện bất khả kháng

10.1. Việc không thực hiện các cam kết, các điều khoản của Hợp đồng của bất kỳ bên nào do những hậu quả trực tiếp của các sự kiện không lường trước được hoặc không thể kiểm soát được như: động đất, bão, lũ lụt, hỏa hoạn hay các thiên tai khác, chiến tranh, xung đột và các hành động quân sự tương tự, bao vây, phong tỏa, nổi loạn hay các biến cố chính trị khác, Nhà nước thay đổi chính sách, Mặt bằng thuê bị giải tỏa, phá dỡ; và hoặc chấm dứt thuê theo yêu cầu của cơ quan chức năng; đình công hay các hành động tương tự... (Sau đây gọi chung là “Sự kiện bất khả kháng”) sẽ không bị coi là vi phạm Hợp đồng này, với điều kiện là:

- a. Sự kiện bất khả kháng là nguyên nhân trực tiếp gây nên việc không thể thực hiện các nghĩa vụ của Bên đó.
- b. Bên bị cản trở bởi Sự kiện bất khả kháng đã tiến hành mọi biện pháp hợp lý để thực hiện nghĩa vụ của Bên đó theo Hợp đồng và làm giảm các thiệt hại do Sự kiện bất khả kháng gây ra cho bên kia.
- c. Bên bị cản trở bởi Sự kiện bất khả kháng đã thông báo cho Bên kia bằng văn bản trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng, đưa ra các biện pháp giải quyết và nếu có thể gửi một bản chứng nhận có giá trị do cơ quan có thẩm quyền chứng nhận về Sự kiện bất khả kháng đó.

10.2. Khi Sự kiện bất khả kháng xảy ra, các Bên sẽ trao đổi với nhau để quyết định việc có nên sửa đổi, chỉnh lý hoặc bổ sung Hợp đồng hay không và có nên miễn một phần hay toàn bộ các nghĩa vụ (không bao gồm nghĩa vụ trả tiền thuê đến hạn) của Bên đang bị gây cản trở hay không.

10.3. Sự kiện bất khả kháng xảy ra không miễn trừ các nghĩa vụ của mỗi Bên đã thực hiện

trước đó.

Điều 11. Phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại

Hai bên thống nhất, trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, bất kỳ vi phạm nào của hai bên trong Hợp đồng này sẽ được xử lý theo các quy định sau đây:

11.1. Nếu Bên B chậm thanh toán cho Bên A Tiền thuê quy định tại Hợp đồng này thì Bên B sẽ bị tính lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau (áp dụng đối với cá nhân) kỳ hạn 06 (sáu) tháng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (VCB) công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán.

11.2. Nếu Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không theo quy định của Hợp đồng này thì Bên B được xem là chấm dứt Hợp đồng trái pháp luật. Bên B sẽ không được hoàn trả tiền thuê trả trước (nếu có) và phải thanh toán cho Bên cho thuê 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm và Bồi thường thiệt hại cho bên A.

11.3. Nếu Bên A chấm dứt Hợp đồng trái quy định, Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B Tiền thuê của các tháng thuê còn lại mà Bên B đã thanh toán mà chưa sử dụng, đồng thời Bên A phải thanh toán cho Bên B toàn bộ các chi phí Bên B đã đầu tư hoạt động kinh doanh tại mặt bằng thuê theo các chứng từ hợp lệ Bên B đã đầu tư (chứng từ này lưu ý phải có hoá đơn VAT hợp lệ). Giá trị bồi thường cho khoản đầu tư này sẽ được tính **theo mức khấu hao trong vòng sáu (05) năm** kể từ ngày bàn giao mặt bằng để đưa vào sử dụng, cụ thể như sau:

- Nếu Bên A chấm dứt Hợp đồng trái quy định đã thoả thuận trong Năm thứ 1 và Năm thứ 2 của Hợp đồng: Bồi thường cho Bên B **100%** giá trị Bên B đã đầu tư căn cứ theo hoá đơn VAT hợp lệ và bộ chứng từ Bên B đã đầu tư;
- Nếu chấm dứt trái quy định đã thoả thuận trong Năm thứ 3 của hợp đồng: Bồi thường **80%** giá trị đầu tư;
- Nếu chấm dứt trái quy định đã thoả thuận trong Năm thứ 4 của hợp đồng: Bồi thường **60%** giá trị đầu tư;
- Nếu chấm dứt trái quy định đã thoả thuận kể từ năm thứ 5 trở đi (nếu gia hạn): Không phải bồi thường.

Tuy nhiên, dù đã quy định như đã nêu phía trên nhưng nếu tổng giá trị hoá đơn chứng từ đầu tư của Bên B nhiều hơn [..... đồng] thì Bên A chỉ bồi thường mức tối đa là [..... đồng].

11.4. Ngoài ra, vào ngày hết hạn thuê mà bên B không chuyển tài sản của bên B thì bên A sẽ không chịu trách nhiệm về việc mất mát, hư hỏng các tài sản đó, thậm chí bên B còn phải thanh toán cho Bên A các khoản chi phí (nếu có) liên quan đến vệ sinh, môi trường.

11.5. Ngoài các quy định nêu trên, nếu một bên vi phạm nghĩa vụ với bên còn lại mà chưa được nêu phía trên nhưng đã có quy định trong hợp đồng thì bên vi phạm chịu phạt 8% giá trị hợp đồng bị vi phạm và bồi thường thiệt hại cho bên còn lại.

Điều 12. Thông báo

12.1. Mọi thông báo hay thông tin khác được gửi theo Hợp đồng này phải được thể hiện bằng văn bản và đồng thời gửi tin nhắn qua zalo messenger cho bên liên quan theo địa chỉ ghi dưới đây hoặc địa chỉ khác đã được bên đó thông báo cho bên kia theo quy định của điều này. Bất kỳ thông báo nào được gửi như vậy sẽ được xem là bên kia nhận được: (i)

vào ngày thứ ba kể từ ngày gửi nếu được gửi bằng thư bảo đảm không có biên nhận, trừ trường hợp chứng minh khác; hoặc (ii) vào ngày giao có biên nhận nếu được giao trực tiếp hoặc bằng thư chuyển phát nhanh:

a) Thông tin của Bên cho thuê:

- Người liên hệ:
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Email:

b) Thông tin của Bên thuê: CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM HỮU NGHỊ

- Người liên hệ:
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Email:

12.2. Khi có sự thay đổi thông tin về địa chỉ; người đại diện; người được ủy quyền; chủ sở hữu; khi cơ quan Nhà nước kiểm tra, mỗi Bên phải kịp thời thông báo cho Bên kia. Trừ các trường hợp khẩn cấp, đột ngột phải thông báo ngay lập tức bằng văn bản, các trường hợp khác phải thông báo bằng văn bản trước 05 (năm) ngày làm việc. Bên gửi thông báo sẽ không phải chịu trách nhiệm nếu bên nhận không nhận được thông báo do bên nhận không cập nhật địa chỉ kịp thời.

Điều 13. Luật điều chỉnh và giải quyết tranh chấp

13.1. Hợp đồng này được giải thích và chịu sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam.

Mọi tranh chấp hay mâu thuẫn giữa hai bên liên quan đến Hợp đồng này sẽ được các bên cùng nhau thương lượng. Trong trường hợp có tranh chấp xảy ra liên quan đến Hợp đồng này, các bên cùng nhau giải quyết tranh chấp trên thông qua thương lượng trên tinh thần thiện chí, bình đẳng. Nếu không thể giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp thì một trong các bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

13.2. Bên thua kiện phải thanh toán cho Bên còn lại phí Luật sư và các chi phí hợp lý khác khi vụ việc được giải quyết tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam.

Điều 14. Điều khoản thi hành

14.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

14.2. Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng này tạo thành một tổng thể không tách rời. Trong thời gian thực hiện Hợp đồng này, nếu có phát sinh các vấn đề mới, các Bên sẽ cùng nhau bàn bạc và ký các thỏa thuận bổ sung bằng Phụ lục Hợp đồng. Hợp đồng này chỉ được sửa đổi, bổ sung khi có các văn bản sửa đổi, bổ sung có chữ ký của các bên tham gia tương ứng tại Hợp đồng này.

14.3. Hai bên công nhận đã hiểu rõ toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

14.4. Hợp đồng này được lập thành 05 bản chính có giá trị pháp lý như nhau, Bên cho thuê giữ 03 (ba) bản, Bên thuê giữ 02 (hai) bản làm cơ sở thực hiện./.

BÊN CHO THUÊ

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM

Independence – Freedom – Happiness

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG/ **LEASE AGREEMENT**

Số/No: /HNF

Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của hai bên.

Based on the needs and capacities of both parties.

Hôm nay, ngày tháng năm 2026, chúng tôi gồm có/ *Today, on this ... day of ... 2026, we hereby include the following parties:*

BÊN A (BÊN CHO THUÊ):

Ông **Trịnh Trung Hiếu**

Sinh ngày: 28/02/1974

CMND số: 012214652

CCCD số: 038074028849 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/07/2021

Địa chỉ thường trú: Số 3 ngõ 126 Hoàng Hoa Thám, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội
(trước ngày 01/07/2025 là: 03 ngõ 126 Hoàng Hoa Thám, Thụy Khuê, TP Hà Nội)

Cùng vợ là:

Bà **Nguyễn Thị Hải Lan**

Sinh ngày: 19/07/1981

CMND số: 012029072

CCCD số: 001181039356 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 28/06/2022

Địa chỉ thường trú: 3 dãy 1 Tập thể kho Công Nghệ, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội
(trước ngày 01/07/2025 là: 3 Dãy 1, Tập thể kho công nghệ, Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, TP Hà Nội)

PARTY A (LESSOR):

Mr. Trịnh Trung Hiếu

Date of birth: 28 February 1974

ID Card No.: 012214652

Citizen Identification No.: 038074028849, issued by the Department of Administrative Management of Social Order on 10 July 2021

*Permanent address: No. 3, Alley 126 Hoang Hoa Tham Street, Tay Ho Ward, Hanoi City
(prior to 01 July 2025: No. 3, Alley 126 Hoang Hoa Tham, Thuy Khue, Hanoi)*

Together with his wife:

Mrs. Nguyễn Thị Hải Lan

Date of birth: 19 July 1981

ID Card No.: 012029072

Citizen Identification No.: 001181039356, issued by the Department of Administrative Management of Social Order on 28 June 2022

*Permanent address: Unit 3, Row 1, Technology Warehouse Collective Area, Vinh Tuy Ward, Hanoi City
(prior to 01 July 2025: Unit 3, Row 1, Technology Warehouse Collective Area, Vinh Tuy, Hai Ba Trung District, Hanoi)*

BÊN B (BÊN THUÊ)

CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM HỮU NGHỊ

Địa chỉ : 122 Định Công, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội

MSDN : 0102109239

Số tài khoản : 0301 000 38 9999 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN
Hoàn Kiếm – Hà Nội

Đại diện : Ông **Tạ Nguyên Hải** Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

PARTY B (LESSEE):

HUU NGHỊ FOOD JOINT STOCK COMPANY

Address: 122 Dinh Cong, Phuong Liet Ward, Hanoi City

Enterprise Registration No.: 0102109239

Bank account No.: 0301 000 38 9999 at Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank) – Hoan Kiem Branch – Hanoi

Represented by: Mr. Ta Nguyen Hai Title: Deputy General Director

XÉT RẰNG:

- Bên Cho thuê là người sử dụng đất hợp pháp đối với Thửa đất có thông tin như sau đây:
Thửa đất số: 273 tờ bản đồ số: 2
Địa chỉ: Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
(Địa chỉ kể từ ngày 01/07/2025: Bình Lợi, phường Bình Lợi Trung, thành phố Hồ Chí Minh)
Diện tích: 171,0m² (Một trăm bảy mươi một phẩy không mét vuông)
Hình thức sử dụng: riêng: 171,0m² ; chung: Không m²
Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
Thời hạn sử dụng: Lâu dài
Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất cho thu tiền sử dụng đất
(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU143199 do UBND quận Bình Thạnh cấp ngày 24/10/2014, số vào sổ cấp GCN: CHO3268.
- Bên Cho Thuê có mong muốn cho thuê và Bên Thuê có mong muốn thuê Thửa đất (Sau đây gọi là “Mặt bằng thuê”) với các thông tin nêu trên.

WHEREAS:

- *The Lessor is the lawful land user of the land parcel with the following particulars:*
Land parcel No.: 273 Map sheet No.: 2
Address: Binh Loi, Ward 13, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City
(Address from 01 July 2025: Binh Loi, Binh Loi Trung Ward, Ho Chi Minh City)
Area: 171.0 m² (One hundred seventy-one point zero square meters)
Form of use: Private use: 171.0 m²; Common use: 0 m²
Land use purpose: Residential land in urban area
Term of use: Long-term
Origin of use: Land use rights recognized by the State with land use fee payment
(Land Use Rights Certificate, Ownership of Residential House and Other Assets Attached to Land No. BU143199 issued by the People's Committee of Binh Thanh

District on 24 October 2014, entered in the Certificate issuance book under No. CHO3268).

- The Lessor wishes to lease, and the Lessee wishes to lease, the above-mentioned land parcel (hereinafter referred to as the "Leased Premises") in accordance with the above particulars.

DO ĐÓ, sau khi thỏa thuận, các bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng (Hợp đồng) với các điều khoản và điều kiện dưới đây:

NOW, THEREFORE, after discussion and mutual agreement, the Parties hereby enter into this Lease Agreement (the "Agreement") with the following terms and conditions:

Điều 1. Định nghĩa và giải thích

Article 1. Definitions and Interpretation

Trong Hợp đồng này, các từ và cụm từ được sử dụng dưới đây được hiểu như sau:

In this Agreement, the following terms and expressions shall have the meanings set out below:

1.1. "Hợp đồng này" là Hợp đồng thuê mặt bằng và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

"This Agreement" means this lease agreement and all appendices attached hereto, as well as any written amendments and supplements made and signed by the Parties during the performance of this Agreement.

1.2. "Bên" hoặc "các Bên" hoặc "Hai bên" được hiểu là Bên cho thuê (Bên A) và Bên thuê (Bên B) với các thông tin tại trang đầu tiên của Hợp đồng này.

"Party," "Parties," or "Both Parties" means the Lessor (Party A) and the Lessee (Party B) whose details are set out on the first page of this Agreement

1.3. "Ngày làm việc" là những ngày không bao gồm ngày thứ bảy, chủ nhật, các ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

"Business Day" means any day other than Saturdays, Sundays, and public holidays in accordance with the laws of Vietnam.

1.4. "Mặt bằng" hoặc "Mặt bằng thuê" được hiểu là toàn bộ Thửa đất với các thông tin như đã đề cập ở phần Xét Ràng của Hợp đồng này.

"Premises" or "Leased Premises" means the entire land parcel with the particulars specified in the Whereas section of this Agreement.

Các thuật ngữ không được định nghĩa tại Hợp đồng này được hiểu theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc tập quán nơi thực hiện Hợp đồng.

Any terms not defined in this Agreement shall be construed in accordance with the laws of Vietnam or the customary practices at the place of performance of this Agreement.

Điều 2. Mặt bằng thuê

Article 2. Leased Premises

Mặt bằng thuê là toàn bộ khu vực thuê, như đã được định nghĩa tại khoản 1.4 Điều 1 của hợp đồng này.

The Leased Premises comprise the entire leased area as defined in Clause 1.4, Article 1 of this Agreement.

Bên B thuê Mặt bằng để phục vụ các hoạt động kinh doanh hợp pháp được thể hiện

trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và hoặc Giấy đăng ký hoạt động Chi nhánh của Bên B do cơ quan có thẩm quyền cấp theo đúng quy định của pháp luật. Để tránh hiểu nhầm, Bên B thuê mặt bằng của Bên A để xây dựng văn phòng làm việc.

Party B leases the Premises for the purpose of conducting lawful business activities as stated in Party B's Enterprise Registration Certificate and/or Branch Operation Registration Certificate issued by the competent authorities in accordance with applicable laws. For the avoidance of doubt, Party B leases the Premises from Party A for the construction of office premises.

Điều 3. Thời hạn thuê

Article 3. Lease Term

3.1. Thời hạn thuê: 04 (năm) năm được tính từ ngày .../.../20... đến ngày.../.../20..

Lease term: Four (04) years, from .../.../20... to .../.../20....

3.2. Các trường hợp chấm dứt thực hiện theo quy định của Hợp đồng.

Cases of termination shall be implemented in accordance with the provisions of this Agreement.

3.3. Khi chấm dứt thời hạn thuê quy định tại khoản 3.1 Điều này, nếu Bên B vẫn có nhu cầu thuê và Bên A vẫn có nhu cầu cho thuê thì Bên B sẽ được ưu tiên thuê tiếp với giá thuê do hai bên thỏa thuận theo giá thị trường.

Upon expiry of the lease term stipulated in Clause 3.1 of this Article, if Party B still has demand to lease and Party A still has demand to lease out the Premises, Party B shall be given priority to renew the lease at a rental rate to be mutually agreed by the Parties based on the prevailing market price.

Điều 4. Tiền thuê

Article 4. Rental

4.1. Bên B được miễn tiền thuê trong suốt Thời hạn thuê quy định tại khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng này. Trường hợp gia hạn Hợp đồng thuê thì hai bên sẽ thỏa thuận và thống nhất giá thuê căn cứ theo giá thị trường.

Party B shall be exempt from rental payment throughout the Lease Term specified in Clause 3.1, Article 3 of this Agreement. In the event of any extension of the lease, the Parties shall negotiate and agree on the rental rate based on the prevailing market price.

4.2. Về chi phí đầu tư cải tạo Mặt bằng thuê để phù hợp với nhu cầu hoạt động văn phòng

Regarding the costs of investment and renovation of the Leased Premises to suit office operation needs

Hai bên thống nhất rằng, Bên B, sẽ đầu tư xây dựng nhà trên phần Mặt bằng thuê để làm văn phòng làm việc phục vụ nhu cầu của Bên B.

The Parties agree that Party B shall invest in the construction of a building on the Leased Premises to be used as office premises for Party B's operational needs.

Tổng giá trị đầu tư dự kiến: **5.000.000.000 VNĐ (Năm tỷ đồng).**

The total estimated investment value is VND 5,000,000,000 (Vietnamese Dong five billion).

Thiết kế xây dựng nhà: Phù hợp với nhu cầu sử dụng của Bên B.

The building design shall be in accordance with Party B's usage requirements.

Do Bên B được miễn tiền thuê nhà trong suốt thời hạn thuê cho nên toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng nêu trên do Bên B chịu.

As Party B is exempt from rental payment throughout the lease term, all the above-mentioned construction and investment costs shall be borne by Party B.

Điều 5. Thuế, chi phí khác

Article 5. Taxes and Other Expenses

Bên thuê phải thanh toán tiền điện nước, hay các khoản chi tiêu nào khác được tính hoặc được quy định bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam và/hoặc pháp luật Việt Nam tại thời điểm áp dụng liên quan đến việc thuê, sử dụng Mặt Bằng Thuê hoặc liên quan đến việc sử dụng (các) Dịch Vụ. Cụ thể: Chi phí sử dụng điện, nước, rác thải sinh hoạt do Bên B sử dụng và tiêu thụ thực tế sẽ được Bên B thanh toán hàng tháng theo thông báo của đơn vị cung cấp dịch vụ.

The Lessee shall be responsible for payment of electricity and water charges and any other expenses assessed or required by the competent authorities of Vietnam and/or by applicable Vietnamese laws from time to time in connection with the lease and use of the Leased Premises or the use of any services.

Specifically, the costs of electricity, water, and domestic waste collection actually used and consumed by Party B shall be paid by Party B on a monthly basis in accordance with the notices/invoices issued by the relevant service providers.

Điều 6. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền thuê

Article 6. Time and Method of Rental Payment

6.1 Thời hạn thanh toán/ Payment time:

Thời hạn thanh toán tiền thuê (trong trường hợp gia hạn Hợp đồng): Hai bên sẽ thỏa thuận và thống nhất bằng văn bản/phụ lục hợp đồng.

The time for rental payment (in case of lease extension) shall be mutually agreed upon by the Parties in writing and/or in an appendix to this Agreement.

6.2 Phương thức thanh toán: Chuyển khoản

Method of payment: Payment shall be made by bank transfer.

Bên thuê chuyển khoản Tiền thuê cho Bên cho thuê vào tài khoản Ngân hàng của Bên cho thuê với các thông tin như dưới đây:

The Lessee shall transfer the rental amount to the Lessor's bank account with the following details:

- Tên chủ tài khoản:
- Số tài khoản:
- Tại Ngân hàng:
- Account name:
- Account number:
- Bank:

Trường hợp thay đổi tài khoản nhận thanh toán, Bên A sẽ thông báo trước cho Bên B để Bên B thực hiện.

In case of any change to the receiving account, Party A shall notify Party B in advance for implementation.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên B (bên thuê)

Article 7. Rights and Obligations of Party B (Lessee)

7.1. Bên B, nếu thực hiện, tuân thủ đầy đủ các điều kiện của hợp đồng này, được sử dụng và khai thác Mặt bằng trong suốt thời hạn thuê mà không bị Bên cho thuê gây gián đoạn.

Provided that Party B fully performs and complies with the terms and conditions of this Agreement, Party B shall have the right to use and exploit the Premises throughout the lease term without interference from the Lessor.

7.2. Chủ động thanh toán Phí các dịch vụ sử dụng và các khoản phải thanh toán khác đủ và đúng hạn theo quy định của Hợp đồng này.

To proactively pay service charges and other amounts payable in full and on time in accordance with this Agreement.

7.3. Tuân thủ quy định của pháp luật trong quá trình Bên B thực hiện đầu tư xây dựng tại Mặt bằng thuê.

To comply with applicable laws and regulations in the course of Party B's investment and construction activities at the Leased Premises.

7.4. Không được sử dụng hoặc không được cho phép người khác sử dụng Mặt bằng vào mục đích trái pháp luật Việt Nam hoặc trái đạo đức hoặc sử dụng vào mục đích khác với mục đích quy định tại Hợp đồng này. Chịu trách nhiệm pháp lý độc lập tại mặt bằng thuê. Chấp hành các quy định của nhà nước về vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, PCCC, an toàn lao động. Báo ngay cho Bên A các thông tin của cụm dân cư hoặc của cơ quan chính quyền thông báo hoặc liên hệ. Không được nhân danh bên A ký kết hoặc xác nhận, trả lời... về bất kỳ vấn đề gì liên quan đến mặt bằng thuê. Giữ gìn mặt bằng thuê như tài sản của mình. Bên B tự chịu mọi rủi ro về mọi vấn đề liên quan đến tính mạng, sức khỏe trong suốt quá trình thuê, kể cả các rủi ro do tự nhiên, thiên tai, các sự cố không mong muốn xảy ra nào khác. Nỗ lực hết sức để không xảy ra các sự cố cháy nổ, tự tử, chết người, các hoạt động phá hoại, các hoạt động vi phạm pháp luật tại mặt bằng thuê theo hợp đồng này với bất kỳ lý do nào.

Not to use, nor permit any third party to use, the Premises for any purpose that is unlawful under Vietnamese law, contrary to social ethics, or inconsistent with the purposes specified in this Agreement. Party B shall bear independent legal responsibility for its activities at the Leased Premises. Party B shall comply with regulations on environmental hygiene, security and order, fire prevention and fighting, and occupational safety. Party B shall promptly inform Party A of any notices or communications from local residential groups or competent authorities. Party B shall not, in any circumstance, act in the name of Party A to enter into, confirm, or respond to any matters relating to the Leased Premises. Party B shall preserve and maintain the Leased Premises as its own property. Party B shall bear all risks relating to life and health arising during the lease term, including risks caused by natural events, disasters, or other unforeseen incidents. Party B shall use its best efforts to prevent the occurrence of fires, self-harm incidents, fatalities, vandalism, or any unlawful activities at the Leased Premises for any reason.

7.5. Nếu một trong hai bên chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc một phần của Hợp đồng này cho bên thứ ba thì phải thông báo cho bên còn lại và được bên còn lại xác nhận đồng ý bằng văn bản. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm kế thừa quyền và nghĩa

vụ của hợp đồng này.

If either Party assigns this Agreement or any part thereof to a third party, it must notify the other Party and obtain the other Party's prior written consent. The assignee shall be responsible for assuming and performing the rights and obligations under this Agreement.

7.6. Trong suốt thời hạn thuê, Bên B (bao gồm cả người liên quan của Bên B) phải luôn chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam. Bên B sẽ đền bù cho Bên A và/hoặc Bên thứ 3 về toàn bộ thiệt hại, hành vi, thủ tục tố tụng, yêu cầu hoặc đòi hỏi do Bên B (gồm cả người liên quan của Bên thuê) và hoặc Người cư ngụ gây ra.

Throughout the lease term, Party B (including its related persons) shall at all times comply with and observe the laws of Vietnam. Party B shall indemnify and hold harmless Party A and/or any third party against all damages, acts, proceedings, claims, or demands arising from or caused by Party B (including its related persons) and/or occupants.

7.7. Chấp hành và yêu cầu Người cư ngụ, Khách đến Mặt bằng chấp hành nghiêm chỉnh các quy định, các văn bản khác và/hoặc các quy định của pháp luật Việt Nam.

To comply with, and require all occupants and visitors to the Premises to strictly comply with, the rules, regulations, other applicable documents, and/or the laws of Vietnam.

7.8. Bên B (gồm cả người liên quan của Bên B) cùng Người cư ngụ có trách nhiệm và nghĩa vụ phải giữ gìn Mặt bằng và Khu vực chung trong tình trạng và điều kiện sạch sẽ và vệ sinh.

Party B (including its related persons) and the occupants shall be responsible for maintaining the Premises and common areas in a clean and sanitary condition.

7.9. Khi chấm dứt Hợp đồng này, Bên B phải bàn giao lại Mặt bằng thuê theo hiện trạng đúng ngày kết thúc Hợp đồng và bồi hoàn cho Bên A chi phí phát sinh/thiệt hại (nếu có) do lỗi của Bên thuê gây ra trong thời gian thuê Mặt bằng thuê. Bên B chỉ được để lại những tài sản làm tăng giá trị tài sản của bên cho thuê với điều kiện được bên cho thuê đồng ý để lại.

Upon termination of this Agreement, Party B shall return the Leased Premises on the exact expiry date in their then-current condition and shall compensate Party A for any arising costs/damages (if any) caused by the Lessee's fault during the lease term. Party B may only leave behind assets that enhance the value of the Lessor's property, subject to the Lessor's consent.

7.10. Chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên A và hoặc Bên thứ ba đối với những mất mát, rủi ro, hư hỏng do Bên thuê (gồm cả người liên quan của Bên thuê) gây ra đối với Mặt bằng thuê.

To be liable to compensate Party A and/or any third party for any loss, risk, or damage to the Leased Premises caused by the Lessee (including its related persons).

7.11. Hoàn toàn chịu trách nhiệm về pháp lý, dân sự và các trách nhiệm pháp lý khác... nếu để xảy ra vi phạm pháp luật, mất an toàn về phòng cháy và chữa cháy gây ra thiệt hại đến tài sản, con người...

To bear full legal, civil, and other legal liabilities in the event of any violation of law or any breach of fire prevention and firefighting regulations resulting in damage to property and/or persons.

7.12. Bên B ý thức được rằng, Bên B sẽ tự chủ động tìm hiểu các quy định của pháp luật đối với mặt bằng thuê.

Party B acknowledges that it shall proactively research and understand the applicable legal regulations relating to the Leased Premises.

7.13. Đầu mối tiếp nhận và thông báo cho bên A, cùng phối hợp xử lý các yêu cầu của các cơ quan chức năng liên quan đến vận hành của Mặt bằng.

To act as the focal point for receiving and notifying Party A, and to coordinate with Party A in handling requests from competent authorities relating to the operation of the Premises.

7.14. Nếu cơ quan chức năng yêu cầu khắc phục một số hạng mục liên quan đến phòng cháy chữa cháy trong phạm vi khu vực thuê của Bên B và có liên quan đến ngành nghề hoạt động của Bên B thì bên B có trách nhiệm tự hoàn thiện đáp ứng đúng yêu cầu về Phòng cháy chữa cháy hiện hành mà không phải là trách nhiệm của Bên A.

If competent authorities require rectification of certain fire prevention and firefighting items within Party B's leased area and such requirements relate to Party B's business lines, Party B shall be responsible for completing and satisfying the applicable fire prevention and firefighting requirements at its own cost and responsibility, and this shall not be the responsibility of Party A.

7.15. Phòng chống, hạn chế tối đa để Mặt Bằng thuê bị thiệt hại do mưa to, bão hay các điều kiện thời tiết bất lợi khác và đặc biệt đảm bảo tất cả các tài sản của Bên A được an toàn khi có dấu hiệu và/hoặc điều kiện thời tiết xấu;

To take preventive measures and use best efforts to minimize any damage to the Leased Premises caused by heavy rain, storms, or other adverse weather conditions, and in particular to ensure the safety of Party A's assets when there are signs of and/or actual adverse weather conditions.

7.16. Tiến hành các biện pháp khẩn cấp và/hoặc đề phòng cần thiết và thích hợp để tránh Mặt Bằng thuê khỏi bị hỏa hoạn và tuân thủ theo tất cả các quy định của cơ quan chức năng và Bên A liên quan đến các quy định Phòng cháy và Chữa Cháy trong Mặt Bằng thuê;

To implement necessary and appropriate emergency and/or preventive measures to protect the Leased Premises from fire and to comply with all regulations of competent authorities and Party A regarding fire prevention and firefighting within the Leased Premises

7.17. Bên B phải duy trì hoạt động tốt các trang thiết bị, dụng cụ phòng cháy, chữa cháy di động trong Mặt Bằng thuê theo đúng quy định của pháp luật và/hoặc theo khuyến nghị của bên bảo hiểm, của các cơ quan/tổ chức/cá nhân có thẩm quyền về việc phòng cháy, chữa cháy.

Party B shall maintain in good working condition all portable fire prevention and firefighting equipment and tools within the Leased Premises in accordance with applicable laws and/or the recommendations of insurers and competent authorities/ organizations/ individuals in relation to fire prevention and firefighting.

7.18. Trường hợp bên B vi phạm hợp đồng và hoặc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì Bên B mất toàn bộ tiền đặt cọc (nếu có) và chịu trách nhiệm theo các điều khoản đã quy định trong hợp đồng.

In the event that Party B breaches this Agreement and/or terminates this Agreement prior

to its expiry, Party B shall forfeit the entire security deposit (if any) and remain liable in accordance with the provisions of this Agreement.

7.19. Chấp hành Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và/hoặc quy định của pháp luật Việt Nam.

To perform other rights and obligations as stipulated in this Agreement and/or as required by the laws of Vietnam.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Bên A (Bên cho thuê)

Article 8. Rights and Obligations of Party A (Lessor)

8.1. Yêu cầu Bên B thanh toán tiền thuê và các khoản tiền khác (nếu có) theo đúng quy định của Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

To request Party B to pay rent and other amounts (if any) in accordance with this Agreement and applicable laws.

8.2. Yêu cầu Bên B tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định, hướng dẫn, chỉ dẫn và nghĩa vụ khác theo Hợp đồng này và các quy định của pháp luật Việt Nam.

To request Party B to fully comply with all regulations, instructions, directions, and other obligations under this Agreement and the laws of Vietnam.

8.3. Bàn giao Mặt bằng thuê cho Bên B đúng vào ngày bàn giao.

To hand over the Leased Premises to Party B on the agreed handover date.

8.4. Bên A được quyền đơn phương hoặc/và tạo điều kiện để đơn vị có chức năng vào trong Mặt bằng để xử lý, khắc phục các sự cố như hỏa hoạn, chập điện, tràn nước, phun khói, cứu người bị nạn hoặc vì các trường hợp khẩn cấp khác hoặc vì mục đích bảo vệ quyền lợi chung hay quyền lợi của Bên thứ ba. Trong trường hợp này, mọi chi phí (bao gồm cả chi phí phá khóa và/hoặc phá cửa) để vào Mặt bằng hoặc chi phí khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc các thiệt hại phát sinh sẽ do Bên thuê chịu nếu nguyên nhân gây ra sự cố được chứng minh là lỗi của Bên thuê.

Party A shall have the right, unilaterally and/or to facilitate competent entities, to enter the Premises to handle and remedy incidents such as fire, electrical short circuit, water leakage or flooding, smoke discharge, rescue of persons in distress, or other emergency cases, or for the purpose of protecting common interests or the interests of any third party. In such cases, all costs (including costs for breaking locks and/or doors to gain access) and costs for restoration and/or any arising damages shall be borne by the Lessee if the cause of the incident is proven to be attributable to the Lessee's fault.

8.5. Trước khi hết hạn Hợp đồng 90 ngày, nếu Bên B không thuê Mặt bằng nữa, khi đó Bên A được phép đưa khách mới vào xem Mặt bằng nhưng không làm ảnh hưởng đến hoạt động của bên thuê.

Within 90 days prior to the expiry of the Agreement, if Party B does not intend to continue leasing the Premises, Party A may bring prospective tenants to view the Premises, provided that such viewings do not disrupt the Lessee's operations.

8.6. Chấp hành Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này và quy định của pháp luật Việt Nam.

To perform other rights and obligations as stipulated in this Agreement and under the laws of Vietnam.

8.7. Bảo đảm Mặt bằng cho thuê thuộc quyền cho thuê hợp pháp của bên A, không có sự tranh chấp quyền lợi từ cá nhân hay tổ chức nào khác. Tự đứng ra làm việc, giải quyết mọi tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng liên quan đến mặt bằng thuê với bất kỳ bên nào mà không phải là trách nhiệm của bên thuê.

To warrant that the Premises are under Party A's lawful leasing rights and free from any dispute with any individual or organization. Party A shall directly handle and resolve any disputes relating to ownership or use rights of the Premises with any third party, and such matters shall not be the responsibility of the Lessee.

8.8. Đảm bảo cho Bên B sử dụng ổn định và thuận tiện toàn bộ diện tích cho thuê đúng mục đích.

To ensure Party B's stable and convenient use of the entire leased area for the agreed purpose.

8.9. Bảo đảm quyền thuê trọn vẹn của bên B trong suốt thời gian của hợp đồng này, ngoại trừ trường hợp Bên B vi phạm hợp đồng và hoặc phát hiện bên B vi phạm pháp luật.

To guarantee Party B's uninterrupted lease rights throughout the term of this Agreement, except in cases where Party B breaches this Agreement and/or is found to be in violation of law.

Điều 9. Chấm dứt Hợp đồng

Article 9. Termination of the Agreement

9.1. Chấm dứt Hợp đồng trước hạn của Bên cho thuê

9.1. Early termination by the Lessor

Bên cho thuê, vào bất cứ lúc nào, có quyền thu hồi Mặt bằng một cách hợp pháp và thông báo chấm dứt Hợp đồng này bằng văn bản với Bên thuê khi:

The Lessor may, at any time, lawfully repossess the Premises and notify the Lessee in writing of the termination of this Agreement in any of the following cases:

a. Tiền thuê, Phí dịch vụ hay bất cứ khoản tiền nào khác phải trả theo như Hợp đồng này chậm thanh toán quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.

Any rent, service fee, or other amount payable under this Agreement remains unpaid for more than fifteen (15) days from the due date;

b. Bên Thuê không khắc phục các vi phạm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm;

The Lessee fails to remedy any breach within fifteen (15) days from the date of such breach;

c. Bên thuê bị giải thể hoặc bị tuyên bố phá sản;

The Lessee is dissolved or declared bankrupt;

d. Kết thúc thời hạn thuê mà không được các Bên đồng ý gia hạn;

The lease term expires without an agreed extension by the Parties;

e. Sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 10 của Hợp đồng xảy ra liên tục và kéo dài 30 (ba mươi) ngày mà không thể khắc phục được và hai Bên đã thương lượng mà không đưa đến phương án giải quyết chung thống nhất.

A force majeure event as provided in Article 10 of this Agreement occurs continuously for thirty (30) days and cannot be remedied, and the Parties have negotiated but failed to reach a mutually agreed solution.

Khi chấm dứt, Bên A phải thông báo bằng văn bản cho Bên B biết về nội dung chấm dứt
Upon termination, Party A must notify Party B in writing of the termination and its details.

9.2. Chấm dứt Hợp đồng trước hạn của Bên B

9.2. Early termination by the Lessee

- a. Bên B không được quyền chấm dứt Hợp đồng trước khi kết thúc thời hạn thuê trừ các trường hợp sau đây thì không bị xem là vi phạm hợp đồng:

Party B shall not be entitled to terminate this Agreement prior to the expiry of the lease term, except in the following cases which shall not be deemed a breach of this Agreement:

- i. Sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 10 Hợp đồng này xảy ra liên tục và kéo dài 30 (Ba mươi) ngày mà không thể khắc phục được và hai Bên đã thương lượng mà không đưa đến phương án giải quyết chung thống nhất.

A force majeure event as provided in Article 10 of this Agreement occurs continuously for thirty (30) days and cannot be remedied, and the Parties have negotiated but failed to reach a mutually agreed solution.

- ii. Bên Cho thuê không khắc phục các vi phạm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm;

The Lessor fails to remedy its breaches within fifteen (15) days from the date of such breach;

- iii. Bên cho thuê bị giải thể hoặc bị tuyên bố phá sản;

The Lessor is dissolved or declared bankrupt;

- iv. Kết thúc thời hạn thuê mà không được các Bên đồng ý gia hạn.

The lease term expires without an agreed extension by the Parties.

Khi chấm dứt, Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A biết về nội dung chấm dứt.
Upon termination, Party B must notify Party A in writing of the termination and its details.

9.3 Thỏa thuận về việc xử lý khi chấm dứt hợp đồng do bất khả kháng:

9.3. Arrangement for settlement upon termination due to force majeure:

Trường hợp một bên chấm dứt Hợp đồng trước hạn do bất khả kháng thì Tiền thuê trả trước (nếu có) sau khi trừ đi tất cả các khoản mà Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán (bao gồm cả tiền bồi thường và phạt vi phạm) sẽ được Bên A trả lại cho Bên B (nếu còn) trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày hai Bên ký Biên bản thanh lý Hợp đồng. Bên A được nhận bàn giao lại Mặt bằng hiện trạng trong tình trạng sạch sẽ (trừ hao mòn tự nhiên hợp lý) từ Bên B vào ngày chấm dứt Hợp đồng. Trường hợp các nghĩa vụ phải thanh toán khi chấm dứt Hợp đồng của Bên B (gồm cả Người liên quan và Người cư ngụ) lớn hơn số tiền thuê trả trước thì Bên B có nghĩa vụ trả tiếp phần còn thiếu đó cho Bên A.

In the event either Party terminates this Agreement early due to force majeure, any prepaid rent (if any), after deduction of all amounts payable by Party B (including compensation and contractual penalties), shall be refunded by Party A to Party B (if any balance remains) within fifteen (15) days from the date the Parties sign the liquidation minutes of this Agreement. Party A shall be entitled to receive back the Premises from Party B on the termination date in a clean condition, subject to reasonable wear and tear. If the amounts payable by Party B upon termination (including obligations of its related persons and

occupants) exceed the prepaid rent, Party B shall be obliged to pay the outstanding balance to Party A.

Điều 10. Sự kiện bất khả kháng

Article 10. Force Majeure

10.1. Việc không thực hiện các cam kết, các điều khoản của Hợp đồng của bất kỳ bên nào do những hậu quả trực tiếp của các sự kiện không lường trước được hoặc không thể kiểm soát được như: động đất, bão, lũ lụt, hỏa hoạn hay các thiên tai khác, chiến tranh, xung đột và các hành động quân sự tương tự, bao vây, phong tỏa, nổi loạn hay các biến cố chính trị khác, Nhà nước thay đổi chính sách, Mặt bằng thuê bị giải tỏa, phá dỡ; và hoặc chấm dứt thuê theo yêu cầu của cơ quan chức năng; đình công hay các hành động tương tự,... (Sau đây gọi chung là “Sự kiện bất khả kháng”) sẽ không bị coi là vi phạm Hợp đồng này, với điều kiện là:

The failure of either Party to perform its commitments or obligations under this Agreement due to the direct consequences of unforeseeable or uncontrollable events such as earthquakes, storms, floods, fires or other natural disasters, war, conflicts and similar military actions, siege, blockade, riots or other political events, changes in State policies, compulsory clearance or demolition of the Leased Premises, and/or termination of the lease at the request of competent authorities, strikes or similar actions, etc. (hereinafter collectively referred to as a “Force Majeure Event”) shall not be deemed a breach of this Agreement, provided that:

- a. Sự kiện bất khả kháng là nguyên nhân trực tiếp gây nên việc không thể thực hiện các nghĩa vụ của Bên đó.

The Force Majeure Event is the direct cause preventing such Party from performing its obligations.

- b. Bên bị cản trở bởi Sự kiện bất khả kháng đã tiến hành mọi biện pháp hợp lý để thực hiện nghĩa vụ của Bên đó theo Hợp đồng và làm giảm các thiệt hại do Sự kiện bất khả kháng gây ra cho bên kia.

The Party affected by the Force Majeure Event has taken all reasonable measures to perform its obligations under the Agreement and to mitigate the damages caused to the other Party by such Force Majeure Event.

- c. Bên bị cản trở bởi Sự kiện bất khả kháng đã thông báo cho Bên kia bằng văn bản trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng, đưa ra các biện pháp giải quyết và nếu có thể gửi một bản chứng nhận có giá trị do cơ quan có thẩm quyền chứng nhận về Sự kiện bất khả kháng đó.

The Party affected by the Force Majeure Event has notified the other Party in writing within fifteen (15) days from the occurrence of the Force Majeure Event, proposed remedial measures, and, where possible, provided a valid certificate issued by a competent authority certifying such Force Majeure Event.

10.2. Khi Sự kiện bất khả kháng xảy ra, các Bên sẽ trao đổi với nhau để quyết định việc có nên sửa đổi, chỉnh lý hoặc bổ sung Hợp đồng hay không và có nên miễn một phần hay toàn bộ các nghĩa vụ (không bao gồm nghĩa vụ trả tiền thuê đến hạn) của Bên đang bị gây cản trở hay không.

Upon the occurrence of a Force Majeure Event, the Parties shall consult with each other to decide whether this Agreement should be amended, adjusted, or supplemented, and whether part or all of the obligations (excluding any due and payable rental obligations) of the affected Party should be waived.

10.3. Sự kiện bất khả kháng xảy ra không miễn trừ các nghĩa vụ của mỗi Bên đã thực hiện trước đó.

The occurrence of a Force Majeure Event shall not relieve either Party from obligations already performed prior to such event.

Điều 11. Phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại

Article 11. Penalties and Compensation for Damages

Hai bên thống nhất, trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, bất kỳ vi phạm nào của hai bên trong Hợp đồng này sẽ được xử lý theo các quy định sau đây:

The Parties agree that during the performance of this Agreement, any breach by either Party shall be handled in accordance with the following provisions:

11.1. Nếu Bên B chậm thanh toán cho Bên A Tiền thuê quy định tại Hợp đồng này thì Bên B sẽ bị tính lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau (áp dụng đối với cá nhân) kỳ hạn 06 (sáu) tháng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (VCB) công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán.

If Party B delays payment of the rent payable to Party A under this Agreement, Party B shall be charged late payment interest on the overdue amount at a rate equal to 150% of the 6-month term personal savings deposit interest rate (interest paid at maturity) as announced by the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank) at the time the payment becomes due.

11.2. Nếu Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không theo quy định của Hợp đồng này thì Bên B được xem là chấm dứt Hợp đồng trái pháp luật. Bên B sẽ không được hoàn trả tiền thuê trả trước (nếu có) và phải thanh toán cho Bên cho thuê 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm và Bồi thường thiệt hại cho bên A.

If Party B unilaterally terminates the Agreement other than in accordance with this Agreement, such termination shall be deemed unlawful. Party B shall not be entitled to a refund of any prepaid rent (if any) and shall pay to the Lessor a penalty equal to 8% of the value of the breached obligation and compensate Party A for damages.

11.3. Nếu Bên A chấm dứt Hợp đồng trái quy định, Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B Tiền thuê của các tháng thuê còn lại mà Bên B đã thanh toán mà chưa sử dụng, đồng thời Bên A phải thanh toán cho Bên B toàn bộ các chi phí Bên B đã đầu tư hoạt động kinh doanh tại mặt bằng thuê theo các chứng từ hợp lệ Bên B đã đầu tư (chứng từ này lưu ý phải có hoá đơn VAT hợp lệ). Giá trị bồi thường cho khoản đầu tư này sẽ được tính **theo mức khấu hao trong vòng sáu (05) năm** kể từ ngày bàn giao mặt bằng để đưa vào sử dụng, cụ thể như sau:

- Nếu Bên A chấm dứt Hợp đồng trái quy định đã thoả thuận trong Năm thứ 1 và Năm thứ 2 của Hợp đồng: Bồi thường cho Bên B **100%** giá trị Bên B đã đầu tư căn cứ theo hoá đơn VAT hợp lệ và bộ chứng từ Bên B đã đầu tư;

- Nếu chấm dứt trái quy định đã thoả thuận trong Năm thứ 3 của hợp đồng: Bồi thường **80%** giá trị đầu tư;
- Nếu chấm dứt trái quy định đã thoả thuận trong Năm thứ 4 của hợp đồng: Bồi thường **60%** giá trị đầu tư;
- Nếu chấm dứt trái quy định đã thoả thuận kể từ năm thứ 5 trở đi (nếu gia hạn): Không phải bồi thường.

Tuy nhiên, dù đã quy định như đã nêu phía trên nhưng nếu tổng giá trị hoá đơn chứng từ đầu tư của Bên B nhiều hơn [..... đồng] thì Bên A chỉ bồi thường mức tối đa là [..... đồng].

If Party A unlawfully terminates this Agreement, Party A shall refund to Party B the rent for the remaining unused lease period already paid by Party B. In addition, Party A shall reimburse Party B for all costs invested by Party B for its business operations at the Leased Premises based on valid supporting documents provided by Party B (such documents must include valid VAT invoices).

The compensation value for such investment shall be calculated based on depreciation over a period of five (05) years from the date of handover of the Premises for use, specifically as follows:

- *If Party A unlawfully terminates the Agreement during Year 1 or Year 2 of the Agreement: compensation equal to 100% of Party B's investment value supported by valid VAT invoices and investment documentation;*
- *If unlawfully terminated during Year 3 of the Agreement: compensation equal to 80% of the investment value;*
- *If unlawfully terminated during Year 4 of the Agreement: compensation equal to 60% of the investment value;*
- *If unlawfully terminated from Year 5 onward (in case of extension): no compensation shall be payable.*

Notwithstanding the foregoing, if the total value of Party B's investment invoices and supporting documents exceeds [..... VND], Party A's maximum compensation liability shall be capped at [..... VND].

11.4. Ngoài ra, vào ngày hết hạn thuê mà bên B không chuyển tài sản của bên B thì bên A sẽ không chịu trách nhiệm về việc mất mát, hư hỏng các tài sản đó, thậm chí bên B còn phải thanh toán cho Bên A các khoản chi phí (nếu có) liên quan đến vệ sinh, môi trường.

If, upon the lease expiry date, Party B fails to remove its assets from the Premises, Party A shall not be responsible for any loss of or damage to such assets. Party B shall also be liable to pay Party A any related costs (if any), including costs for cleaning and environmental sanitation.

11.5. Ngoài các quy định nêu trên, nếu một bên vi phạm nghĩa vụ với bên còn lại mà chưa được nêu phía trên nhưng đã có quy định trong hợp đồng thì bên vi phạm chịu phạt 8% giá trị hợp đồng bị vi phạm và bồi thường thiệt hại cho bên còn lại.

In addition to the provisions above, if either Party breaches its obligations to the other Party in a manner not specifically addressed above but otherwise provided for in this Agreement, the breaching Party shall be subject to a penalty equal to 8% of the value of the breached contractual obligation and shall compensate the other Party for damages.

Điều 12. Thông báo

Article 12. Notices

12.1. Mọi thông báo hay thông tin khác được gửi theo Hợp đồng này phải được thể hiện bằng văn bản và đồng thời gửi tin nhắn qua zalo messenger cho bên liên quan theo địa chỉ ghi dưới đây hoặc địa chỉ khác đã được bên đó thông báo cho bên kia theo quy định của điều này. Bất kỳ thông báo nào được gửi như vậy sẽ được xem là bên kia nhận được: (i) vào ngày thứ ba kể từ ngày gửi nếu được gửi bằng thư bảo đảm không có biên nhận, trừ trường hợp chứng minh khác; hoặc (ii) vào ngày giao có biên nhận nếu được giao trực tiếp hoặc bằng thư chuyển phát nhanh:

a) Thông tin của Bên cho thuê:

- Người liên hệ:
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Email:

b) Thông tin của Bên thuê: CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM HỮU NGHỊ

- Người liên hệ:
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Email:

12.1. Any notice or other communication under this Agreement must be made in writing and, concurrently, sent via Zalo Messenger to the relevant Party at the addresses set out below or at such other address as that Party may notify to the other in accordance with this Article. Any such notice shall be deemed received by the other Party: (i) on the third day from the date of dispatch if sent by registered mail without acknowledgment of receipt, unless otherwise proven; or (ii) on the delivery date as evidenced by acknowledgment of receipt if delivered by hand or by courier service:

a) Details of the Lessor:

- *Contact person:*
- *Address:*
- *Telephone:*
- *Email:*

b) Details of the Lessee: HUU NGHỊ FOOD JOINT STOCK COMPANY

- *Contact person:*
- *Address:*
- *Telephone:*
- *Email:*

12.2. Khi có sự thay đổi thông tin về địa chỉ; người đại diện; người được ủy quyền; chủ sở hữu; khi cơ quan Nhà nước kiểm tra, mỗi Bên phải kịp thời thông báo cho Bên kia. Trừ các trường hợp khẩn cấp, đột ngột phải thông báo ngay lập tức bằng văn bản, các trường hợp khác phải thông báo bằng văn bản trước 05 (năm) ngày làm việc. Bên gửi thông báo sẽ không phải chịu trách nhiệm nếu bên nhận không nhận được thông báo do bên nhận không cập nhật địa chỉ kịp thời.

12.2. In the event of any change in address, legal representative, authorized person, or owner, or in the event of inspection by competent state authorities, each Party shall promptly notify the other Party. Except for urgent or unexpected cases requiring immediate written notice, other cases must be notified in writing at least five (05) Business Days in advance. The notifying Party shall not be liable if the receiving Party fails to receive such notice due to its failure to timely update its address.

Điều 13. Luật điều chỉnh và giải quyết tranh chấp

Article 13. Governing Law and Dispute Resolution

13.1. Hợp đồng này được giải thích và chịu sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam.

Mọi tranh chấp hay mâu thuẫn giữa hai bên liên quan đến Hợp đồng này sẽ được các bên cùng nhau thương lượng. Trong trường hợp có tranh chấp xảy ra liên quan đến Hợp đồng này, các bên cùng nhau giải quyết tranh chấp trên thông qua thương lượng trên tinh thần thiện chí, bình đẳng. Nếu không thể giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp thì một trong các bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

13.1. This Agreement shall be interpreted and governed by the laws of Vietnam. Any dispute or disagreement between the Parties in connection with this Agreement shall first be resolved through mutual negotiation. In the event of any dispute arising in relation to this Agreement, the Parties shall attempt to resolve such dispute through good-faith and equal negotiation. If the dispute cannot be resolved through negotiation within thirty (30) days from the date the dispute arises, either Party shall have the right to submit the dispute to a competent People's Court for resolution.

13.2. Bên thua kiện phải thanh toán cho Bên còn lại phí Luật sư và các chi phí hợp lý khác khi vụ việc được giải quyết tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam.

13.2. The losing Party shall be responsible for paying the other Party's legal fees and other reasonable costs when the dispute is resolved at the Vietnam International Arbitration Centre (VIAC).

Điều 14. Điều khoản thi hành

Article 14. Implementation Provisions

14.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

This Agreement shall take effect from the date of signing.

14.2. Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng này tạo thành một tổng thể không tách rời. Trong thời gian thực hiện Hợp đồng này, nếu có phát sinh các vấn đề mới, các Bên sẽ cùng nhau bàn bạc và ký các thỏa thuận bổ sung bằng Phụ lục Hợp đồng. Hợp đồng này chỉ được sửa đổi, bổ sung khi có các văn bản sửa đổi, bổ sung có chữ ký của các bên tham gia tương ứng tại Hợp đồng này.

This Agreement and its appendices constitute an integral and inseparable whole. During the performance of this Agreement, if any new matters arise, the Parties shall discuss and execute supplementary agreements in the form of appendices to this Agreement. This Agreement may only be amended or supplemented by written documents duly signed by the respective Parties to this Agreement.

14.3. Hai bên công nhận đã hiểu rõ toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

The Parties acknowledge that they have fully understood their respective rights, obligations, and lawful interests, as well as the legal implications and consequences of entering into this Agreement.

- 14.4. Hợp đồng này được lập thành 05 bản chính có giá trị pháp lý như nhau, Bên cho thuê giữ 03 (ba) bản, Bên thuê giữ 02 (hai) bản làm cơ sở thực hiện./

This Agreement is made in five (05) original copies of equal legal validity, with the Lessor retaining three (03) copies and the Lessee retaining two (02) copies for implementation./

BÊN CHO THUÊ/ THE LESSOR

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ/ THE LESSEE