

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

越南社会主义共和国

独立-自由-幸福

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ XƯỞNG

厂房租赁合同

(Số/编号: 01/TH-KF/2024)

Hôm nay, ngày 09 tháng 09 năm 2024, Tại Công ty TNHH Dệt may Thế Hòa, Chúng tôi gồm có:
今天, 09 年 09 月 09 日, 在 09, 世和纺织有限公司 我们包括:

BÊN CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG (BÊN A): CÔNG TY TNHH DỆT MAY THẾ HÒA

出租方 (甲方): 世和纺织有限公司

Địa chỉ: KCN Nhơn Trạch 6, xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

地址: 同奈省仁泽县龙寿县仁泽 6 工业区

Điện thoại: +84 931 100 511

Fax:

电话:

传真:

E-mail: support@thehoatextile.com

电邮:

Mã số thuế: 0301358046

税号:

Tài khoản VNĐ số: 1031.736.936

Tài khoản USD số: 1031.733.933

Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VIETCOMBANK) – CN Đồng Sài Gòn

账号:

Do bà: **Đinh Thị Phương Phi**

代表人:

Chức vụ: Tổng giám đốc làm đại diện.

职位:

Là chủ sở hữu của nhà xưởng cho thuê: Nhà máy Công ty TNHH Dệt may Thế Hòa tại Nhơn Trạch – Đồng Nai. Địa chỉ: Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

作为厂房的业主:

BÊN THUÊ NHÀ XƯỞNG (BÊN B): Công ty TNHH Kam Fung (Hong Kong) Garment

承租方 (乙方): 锦丰(香港)制衣有限公司

Địa chỉ: Unit A, 23/F, TML Tower, 3 Hoi Shing Road, Tsuen Wan, N.T., Hong Kong

地址: 香港荃湾海盛路 3 号 TML 广场 23 楼 A 室

Điện thoại: (852) 2406-0080

Fax:



电话: (852) 2406-0080

传真:

E-mail:

电邮:

Giấy phép số:

执照号:

Mã số thuế:

税号:

Tài khoản số:

账号:

Do ông (bà): TAI CHIN CHUN

Năm sinh: 1961

代表人: 戴锦春先生

出生年: 1961

Chức vụ: Chủ tịch làm đại diện.

职位: 董事

Hai bên cùng thỏa thuận ký hợp đồng với những nội dung sau:

双方同意签订合同, 内容如下:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG VÀ NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

第一条: 合同标的和内容

1.1. Bên A đồng ý cho thuê và bên B đồng ý thuê phần diện tích nhà xưởng nằm trên diện tích đất của công ty TNHH Dệt may Thế Hòa thuộc quyền sở hữu của bên A tại KCN Nhơn Trạch 6, xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Cụ thể diện tích các khu vực chức năng như sau: 甲方同意出租, 乙方同意租赁甲方位于同奈省仁泽县龙寿社仁泽 6 工业区的世和纺织有限公司所有土地上的厂房。具体功能区面积如下:

- Văn phòng : 2 tầng, diện tích mặt sàn mỗi tầng là 287,5 m²

办公室: 2 层, 每层面积 287,5 m² 平方米

- Xưởng sản xuất : thực trạng hiện tại là 1 tầng với diện tích là 5.524,2m². Bên A cam kết sẽ triển khai xây dựng thêm tầng 2 trước khi cho Bên B thuê với diện tích là 5.524,2m².

生产车间: 目前为一层, 面积 5,524.2 平方米。甲方承诺在租赁给乙方之前将建设第二层, 面积为 5,524.1 平方米

- Khu vực nền đất ngoài xưởng : 1.247,4m²

厂房外的地基区域: 1,247.4 平方米

1.2. Mục đích thuê: thuê nhà xưởng để sản xuất hàng hóa dệt may

租赁目的: 租赁厂房用于纺织品生产

ĐIỀU 2: THỜI HẠN CỦA HỢP ĐỒNG

第二条: 合同期限

2.1. Thời hạn thuê nhà xưởng là 10 năm được tính từ ngày Bên A bàn giao mặt bằng cho Bên B; (Dự kiến tháng 11 năm 2024 đến tháng 10 năm 2034).

Thời gian bàn giao mặt bằng: cuối tháng 11 năm 2024;

厂房租赁期限为 10 年，自甲方将场地移交给乙方之日起计算；（预计 2024 年 11 月至 2034 年 10 月）。

场地交接时间：2024 年 11 月底；

2.2. Sáu tháng trước khi hết hạn hợp đồng, bên thuê thông báo bằng văn bản tới bên cho thuê để được ưu tiên gia hạn thuê .

合同期满前六个月，承租方经书面通知出租方，可享优先续约权。

2.3. Trường hợp một trong hai bên ngưng hợp đồng trước thời hạn đã thỏa thuận thì phải được sự đồng ý của cả hai bên sau khi đã thỏa thuận mới có hiệu lực.

如任一方在约定期限前终止合同，必须经双方协商同意后方可生效。

2.4. Trong trường hợp Hợp đồng kết thúc trước thời hạn thì Bên A có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã trả trước (nếu có) sau khi đã trừ các khoản tiền thuê nhà xưởng; Bên B được nhận lại toàn bộ trang thiết bị do mình mua sắm và lắp đặt.

如合同在期限前结束，甲方有责任退还乙方已支付的所有预付款（如有），扣除厂房租赁费用；乙方可收回其购买和安装的全部设备。

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

第三条：租金和付款方式

3.1. Giá thuê cụ thể của từng khu vực như sau:

各区域具体租金如下：

No	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá thuê (USD/m2/tháng)	Thành tiền (USD/tháng)
I	Mặt bằng tầng 1	5,524.20	3.00	16,572.60
1	Văn Phòng tầng 1	287.50		
1	Mặt bằng Xưởng tầng 1	5,236.70		
II	Khu vực nền đất ngoài xưởng	1,247.40	2.50	3,118.50
II	Mặt bằng tầng 2	5,524.20	2.00	11,048.40
	Văn Phòng tầng 2	287.50		
	Mặt bằng Xưởng tầng 2	5.236.7		
III	TỔNG CỘNG (I)+(II)			USD 30,739.50

- Tổng cộng: 30.739,50 USD/tháng (Bằng chữ: Ba mươi nghìn bảy trăm ba mươi chín đô la Mỹ và năm mươi xen/tháng)

总计：30.739,50 美元/月（换句话说：三万一千三百六十三美元二十美分/月）

- Giá thuê chưa bao gồm thuế VAT;

租金价格不包含增值税

Tỷ giá thanh toán (USD/VNĐ): căn cứ theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VIETCOMBANK) tại thời điểm bên A xuất hóa đơn.

Giá thuê sẽ được điều chỉnh tăng **5% mỗi 36 tháng**.

租金在每 36 个月上调百分之五。

Tiền thuê nhà xưởng nói chung là tổng tiền thuê của toàn bộ khu vực thuê, sẽ được thanh toán 3 (ba) tháng một lần vào tuần thứ 1 của tháng đầu kỳ (Từ mùng 1 đến mùng 7 của tháng đầu kỳ). Bên A có trách nhiệm cung cấp hóa đơn cho Bên B.

厂房租金一般为整个租赁面积的租金总和，每三（三）个月在该期间的第一个月的第一周（从该期间的第一个月的一号到七号）支付。甲方负责向乙方提供发票。

3.2. Khi ký kết hợp đồng thuê, Bên B cần thanh toán cho Bên A một khoản tiền đặt cọc tương đương với 12 (mười hai) tháng tổng tiền thuê của toàn bộ khu vực thuê.

Cụ thể số tiền là: 368,874,0 USD (*Bằng chữ: ba trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm bảy mươi tư đô la Mỹ.*)

Khoản tiền này không được tính lãi và sẽ được Bên A hoàn trả cho Bên B khi kết thúc hợp đồng thuê.

签订租赁合同时，乙方需向甲方支付相当于整个租赁区域十二（十二）个月租金总额的押金。具体金额为：368,874,0 美元（换言之：三十七万六千三百五十八美元四十美分）该金额不计利息，将在租赁合同结束时由甲方退还给乙方。

3.3. Tiền thuê sẽ được thanh toán theo phương thức chuyển khoản theo thông tin chuyển khoản như sau:

租金将根据以下转账信息通过银行转账支付:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (VIETCOMBANK) – Chi nhánh Đông Sài Gòn

Số tài khoản VNĐ: 1031.736.936

Tên đơn vị thụ hưởng: CÔNG TY TNHH DỆT MAY THỂ HOÀ

银行: 账号: 收款单位名称:

3.4. Tiền đặt cọc thuê sẽ được thanh toán theo phương thức chuyển khoản theo thông tin chuyển khoản như sau:

租金和押金通过转账支付，转账信息如下:

Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Branch Dong Sai Gon

ACC NO.(USD): 1031733933

SWIF CODE: BFTV VNVX 053

Tên đơn vị thụ hưởng: THE HOA TEXTILE AND GARMENT CO. LTD.

银行: 账号: 收款单位名称:

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

第四条: 甲方的权利和义务

4.1. Quyền của bên A:

甲方的权利

- a) Yêu cầu bên B nhận nhà xưởng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;
要求乙方按照合同约定的时间接收厂房;
- b) Yêu cầu bên B thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;
要求乙方按照合同约定的时间和方式支付租金;
- c) Yêu cầu bên B bảo quản, sử dụng nhà xưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng;
要求乙方按照合同约定保管和使用厂房;
- d) Yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên B gây ra;
要求乙方赔偿因乙方过失造成的损失或修理损坏部分;
- e) Cải tạo, nâng cấp nhà xưởng cho thuê khi được bên B đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên B;
经乙方同意后改造和升级出租厂房, 但不得影响乙方;
- f) Các quyền khác trong hợp đồng.
合同中的其他权利;
- g) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 điều 6 của Hợp đồng thuê nhà xưởng này.
根据本合同第 6 条第 1 款的规定单方面终止合同;

4.2. Nghĩa vụ của bên A:

甲方的义务:

- a) Giao nhà xưởng cho bên B theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên B sử dụng nhà xưởng theo đúng công năng, thiết kế;
按照合同约定交付厂房给乙方, 并指导乙方按功能和设计使用厂房;
- b) Bảo đảm cho bên B sử dụng ổn định nhà xưởng trong thời hạn thuê;
确保乙方在租赁期内稳定使用厂房;
- c) Bảo trì, sửa chữa nhà xưởng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên A không bảo trì, sửa chữa nhà xưởng mà gây thiệt hại cho bên B thì phải bồi thường;
定期或按约定对厂房进行保养和维修; 如果甲方不保养和维修厂房, 造成乙方损失的, 甲方应予赔偿;
- d) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên B thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên B đồng ý chấm dứt hợp đồng;
在乙方履行合同义务的情况下, 不得单方面终止合同, 除非乙方同意终止合同;
- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
赔偿因自身过失造成的损失;
- f) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
按法律规定履行对国家的财务义务;
- g) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.
合同中的其他义务。

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

第五条：乙方的权利和义务

5.1. Quyền của bên B:

乙方的权利：

- a) Yêu cầu bên A giao nhà xưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng;
要求甲方按照合同约定交付厂房；
- b) Yêu cầu bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà xưởng;
要求甲方提供关于厂房的完整、真实的信息；
- c) Được đổi nhà xưởng đang thuê với người thuê khác nếu được bên A đồng ý bằng văn bản.
经甲方书面同意后，可以与其他承租人交换厂房；
- d) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình đang thuê trong trường hợp được Bên A đồng ý bằng văn bản;
经甲方书面同意，转租部分或全部出租房屋或建筑物；
- đ) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên A trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;
在所有权变更的情况下，按照与甲方约定的条件继续租赁；
- e) Yêu cầu bên A sửa chữa nhà, công trình xây dựng trong trường hợp nhà xưởng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;
厂房因非乙方过失损坏时，要求甲方进行维修；
- g) Yêu cầu bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của bên A gây ra;
要求甲方赔偿因甲方过失造成的损失；
- h) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 điều 6 của Hợp đồng thuê nhà xưởng này.
根据本合同第 6 条第 2 款的规定单方面终止合同；
- i) Các quyền khác trong hợp đồng.
合同中的其他权利；

5.2. Nghĩa vụ của bên B:

乙方的义务：

- a) Bảo quản, sử dụng nhà xưởng đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng;
按照合同约定的功能和设计保管和使用厂房；
- b) Thanh toán đủ tiền thuê nhà xưởng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;
按照合同约定的时间和方式支付租金；
- c) Sửa chữa hư hỏng của nhà xưởng do lỗi của mình gây ra;
修理因自身过失造成的厂房损坏；
- d) Trả nhà xưởng cho bên A theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;
按照合同约定归还厂房给甲方；
- đ) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà xưởng nếu không có sự đồng ý của bên A;
未经甲方同意，不得变更、改造或拆除厂房；
- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
赔偿因自身过失造成的损失；

g) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

合同中的其他义务;

ĐIỀU 6: ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

第六条: 单方面终止合同

6.1. Bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng khi bên B có một trong các hành vi sau đây:

甲方在以下情况下有权单方面终止厂房租赁合同:

a) Thanh toán tiền thuê nhà xưởng chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên A;

乙方未按照合同规定的付款时间支付租金, 并且拖欠租金超过 3 个月且未获得甲方同意;

b) Sử dụng nhà xưởng không đúng mục đích thuê;

乙方未按租赁目的使用厂房;

c) Cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà xưởng thuê;

乙方故意严重损坏租赁的厂房;

d) Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà xưởng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên A đồng ý bằng văn bản.

未经合同约定或未获得甲方书面同意, 乙方擅自修理、改造、升级、更换或转租厂房

6.2. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng khi bên A có một trong các hành vi sau đây:

乙方在以下情况下有权单方面终止厂房租赁合同:

a) Không sửa chữa nhà xưởng khi nhà xưởng, kho bãi không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên B;

厂房或仓库不安全或对乙方造成损害时, 甲方未进行修理;

b) Quyền sử dụng nhà xưởng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

由于第三方利益导致乙方使用厂房的权利受到限制。

ĐIỀU 7: CAM KẾT CHUNG

第七条: 共同承诺

7.1. Bên A cam kết nhà xưởng cho thuê thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không thuộc diện bị thu hồi hoặc không bị giải tỏa); cam kết nhà ở đảm bảo chất lượng, an toàn cho bên B.

甲方承诺出租的厂房为其合法所有, 没有所有权争议, 没有被查封执行判决或行政决定 (不在被收回或拆除范围内); 承诺厂房质量合格, 安全可靠。

7.2. Bên B đã tìm hiểu kỹ các thông tin về nhà xưởng cho thuê.

乙方已详细了解厂房的相关信息。

7.3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên, phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

本合同的签订完全出于双方自愿，不存在强迫、欺诈行为。在合同履行过程中，如需变更或补充合同内容，双方应协商一致并签署补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

7.4. Các bên cùng cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. 双方承诺严格履行合同约定的各项内容。

7.5. Trường hợp xảy ra điều kiện bất khả kháng khiến việc thực hiện hợp đồng của 1 trong 2 Bên hoặc cả 2 Bên bị gián đoạn, hai bên sẽ cùng bàn bạc và đi đến phương án giải quyết phù hợp để hạn chế nhất về thiệt hại.

如遇不可抗力事件导致一方或双方无法履行合同，双方应协商制定合适的解决方案，以尽量减少损失。

ĐIỀU 8: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

第八条：争议解决

Tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng này hoặc việc vi phạm hợp đồng sẽ được giải quyết trước hết bằng thương lượng trên tinh thần thiện chí, hợp tác. Nếu thương lượng không thành thì vụ việc sẽ được đưa ra Tòa án kinh tế TP. Hồ Chí Minh xét xử, toàn bộ chi phí xét xử sẽ do bên bị xử thua chịu.

因本合同产生的争议或违约行为，应本着诚信合作的精神首先协商解决。如果协商不成，案件将提交至市经济法院。胡志明审判，所有审判费用将由败诉方承担。

ĐIỀU 9: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

第九条：合同效力

Hợp đồng này được lập thành 4 (bốn) bản bằng song ngữ Tiếng Việt và Tiếng Trung có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 2 (hai) bản làm cơ sở thực hiện. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa hai ngôn ngữ thì Tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

本合同以中、越文两种文字拟定，一式四份，具同等法律效，双方各方执两份作为履行依据。如有冲突，以越南语版本为准。

Hợp đồng này có hiệu lực pháp lý từ ngày ký.

本合同自签订之日起具有法律效力。

ĐẠI DIỆN BÊN A



Dinh Chi Phương Phi

ĐẠI DIỆN BÊN B

