**I. MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ ĐƠN GIẢN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ**

* *Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;*
* *Căn cứ vào Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005;*
* *Căn cứ vào nhu cầu và sự thỏa thuận của các bên tham gia Hợp đồng;*

Hôm nay, ngày.....tháng......năm........., các Bên gồm:

**BÊN CHO THUÊ (Bên A): (**ĐIỀN ĐẦY ĐỦ HỌ VÀ TÊN**)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| CMND số | : |                            Cơ quan cấp:                                  Ngày cấp: |
| Nơi ĐKTT | : |  |

**BÊN THUÊ (Bên B)         : (**ĐẦY ĐỦ HỌ VÀ TÊN**)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| CMND số | : |                             Cơ quan cấp:                                  Ngày cấp: |
| Nơi ĐKTT | : |  |

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

Sau khi thảo luận, Hai Bên thống nhất đi đến ký kết Hợp đồng thuê nhà (**“Hợp Đồng”**) với các điều khoản và điều kiện dưới đây:

**Điều 1: Nhà ở và các tài sản cho thuê kèm theo nhà ở:**

1.1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê và Bên B cũng đồng ý thuê quyền sử dụng đất và một căn nhà.........tầng gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ................................................................ để sử dụng làm nơi để ở.

Diện tích quyền sử dụng đất:...................m2;

Diện tích căn nhà                 :....................m2;

1.2. Bên A cam kết quyền sử sụng đất và căn nhà gắn liền trên đất trên là tài sản sở hữu hợp pháp của Bên A. Mọi tranh chấp phát sinh từ tài sản cho thuê trên Bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luât.

**Điều 2: Bàn giao và sử dụng diện tích thuê:**

2.1. Thời điểm Bên A bàn giao Tài sản thuê vào ngày.....tháng.....năm;

2.2. Bên B được toàn quyền sử dụng Tài sản thuê kể từ thời điểm được Bên A bàn giao như quy định tại Mục 2.1 trên đây.

**Điều 3: Thời hạn thuê**

3.1. Bên A cam kết cho Bên B thuê Tài sản thuê với thời hạn là.........năm kể từ ngày bàn giao Tài sản thuê;

3.2. Hết thời hạn thuê nêu trên nếu bên B có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Bên A phải ưu tiên cho Bên B tiếp tục thuê.

**Điều 4: Đặc cọc tiền thuê nhà**

4.1. Bên B sẽ giao cho Bên A một khoản tiền là ........................**VNĐ**(bằng chứ:............................) ngay sau khi ký hợp đồng này. Số tiền này là tiền đặt cọc để đảm bảm thực hiện Hợp đồng cho thuê nhà. Kể từ ngày Hợp Đồng có hiệu lực.

4.2. Nếu Bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không thực hiện nghĩa vụ báo trước tới Bên A thì Bên A sẽ không phải hoàn trả lại Bên B số tiền đặt cọc này.

Nếu Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không thực hiện nghĩa vụ báo trước tới bên B thì bên A sẽ phải hoàn trả lại Bên B số tiền đặt cọc và phải bồi thường thêm một khoản bằng chính tiền đặt cọc.

4.3. Tiền đặt cọc của Bên B sẽ không được dùng để thanh toán Tiền Thuê. Nếu Bên B vi phạm Hợp Đồng làm phát sinh thiệt hại cho Bên A thì Bên A có quyền khấu trừ Tiền Đặt Cọc để bù đắp các chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh. Mức chi phí bù đắp thiệt hại sẽ được Các Bên thống nhất bằng văn bản.

4.4. Vào thời điểm kết thúc Thời Hạn Thuê hoặc kể từ ngày Chấm dứt Hợp Đồng, Bên A sẽ hoàn lại cho Bên B số Tiền Đặt Cọc sau khi đã khấu trừ khoản tiền chi phí để khắc phục thiệt hại (nếu có).

**Điều 5: Tiền thuê nhà:**

5.1. Tiền Thuê nhà đối với Diện Tích Thuê nêu tại mục 1.1 Điều 1 là:**..........................VNĐ/tháng**(Bằng chữ:...........................................)

5.2 Tiền Thuê nhà không bao gồm chi phí sử dụng Diên tích thuê. Mọi chi phí sử dụng Diện tích thuê nhà bao gồm tiền điện, nước, vệ sinh....sẽ do bên B trả theo khối lượng, công suất sử dụng thực tế của Bên B hàng tháng, được tính theo đơn giá của nhà nước.

**Điều 6: Phương thức thanh toán tiền thuê nhà:**

Tiền Thuê nhà và chi phí sử dụng Diện tích thuê được thành toán theo 01 (một) tháng/lần vào ngày 05 (năm) hàng tháng. Việc thanh toán Tiền Thuê nhà và chi phí sử dụng Diện tích thuê theo Hợp Đồng này được thực hiện bằng đồng tiền Việt Nam theo hình thức trả trực tiếp bằng tiền mặt.

**Điều 7: Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà:**

**7.1. Quyền của Bên Cho Thuê:**

Yêu cầu Bên B thanh toán Tiền Thuê và Chi phí sử dụng Diện Tích Thuê đầy đủ, đúng hạn theo thoả thuận trong Hợp Đồng

Yêu cầu Bên B phải sửa chữa phần hư hỏng, thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra.

**7.2. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê:**

- Bàn giao Diện Tích Thuê cho Bên B theo đúng thời gian quy định trong Hợp Đồng;

- Đảm bảo việc cho thuê theo Hợp Đồng này là đúng quy định của pháp luật;

- Đảm bảo cho Bên B thực hiện quyền sử dụng Diện Tích Thuê một cách độc lập và liên tục trong suốt Thời Hạn Thuê, trừ trường hợp vi phạm pháp luật và/hoặc các quy định của Hợp Đồng này.

- Không xâm phạm trái phép đến tài sản của Bên B trong phần Diện Tích Thuê. Nếu Bên A có những hành vi vi phạm gây thiệt hại cho Bên B trong Thời Gian Thuê thì Bên A phải bồi thường.

- Tuân thủ các nghĩa vụ khác theo thoả thuận tại Hợp Đồng này hoặc/và các văn bản kèm theo Hợp đồng này; hoặc/và theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**Điều 8: Quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà:**

**8.1. Quyền của Bên Thuê:**

+ Nhận bàn giao Diện tích Thuê theo đúng thoả thuận trong Hợp Đồng;

+ Được sử dụng phần Diện Tích Thuê làm nơi để ở và các hoạt động hợp pháp khác;

+ Yêu cầu Bên A sửa chữa kịp thời những hư hỏng không phải do lỗi của Bên B trong phần Diện Tích Thuê để bảo đảm an toàn;

+ Được tháo dỡ và đem ra khỏi phần Diện Tích Thuê các tài sản, trang thiết bị của bên B đã lắp đặt trong phần Diện Tích Thuê khi hết Thời Hạn Thuê hoặc Đơn phương chấm dứt hợp đồng Bên thoả thuận chấm dứt Hợp Đồng.

**8.2. Nghĩa vụ của Bên Thuê:**

+ Sử dụng Diện Tích Thuê đúng mục đích đã thỏa thuận, giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm trong việc sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra;

+ Thanh toán Tiền Đặt Cọc, Tiền Thuê đầy đủ, đúng thời hạn đã thỏa thuận;

+ Trả lại Diện Tích Thuê cho Bên A khi hết Thời Hạn Thuê hoặc chấm dứt Hợp Đồng Thuê;

+ Mọi việc sửa chữa, cải tạo, lắp đặt bổ sung các trang thiết bị làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn phòng…, Bên B phải có văn bản thông báo cho Bên A và chỉ được tiến hành các công việc này sau khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;

+ Tuân thủ một cách chặt chẽ quy định tại Hợp Đồng này, các nội quy phòng trọ (nếu có) và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**Điều 9: Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà:**

Trong trường hợp một trong Hai Bên muốn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước hạn thì phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia trước 30 (Ba mươi) ngày so với ngày mong muốn chấm dứt. Nếu một trong Hai Bên không thực hiện nghĩa vụ thông báo cho Bên kia thì sẽ phải bồi thường cho bên đó một khoản Tiền thuê tương đương với thời gian không thông báo và các thiệt hại khác phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng trái quy định.

**Điều 10: Điều khoản thi hành:**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên cũng ký kết;

- Các Bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh và đầy đủ các thoả thuận trong Hợp Đồng này trên tinh thần hợp tác, thiện chí.

- Mọi sửa đổi, bổ sung đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng phải được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của mỗi Bên. Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp Đồng có giá trị pháp lý như Hợp Đồng, là một phần không tách rời của Hợp Đồng này.

- Hợp Đồng được lập thành 02 (hai) bản có giá trị như nhau, mỗi Bên giữ 01 (một) bản để thực hiện.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN CHO THUÊ****(ký và ghi rõ họ tên)** | **BÊN THUÊ****(ký và ghi rõ họ tên)** |

**II. MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ TRỌ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

## **HỢP ĐỒNG THUÊ PHÒNG TRỌ**

Hôm nay ngày …… tháng …. năm ……..; tại địa chỉ: …………….............

……………………………………………………………………………………

**Chúng tôi gồm:**

1.Đại diện bên cho thuê phòng trọ (Bên A):

Ông/bà: ……………………………………………Sinh ngày: ………………….

Nơi đăng ký HK: ……………………………………………………....................

CMND số: ……………....... cấp ngày …./…./……. tại:………………………...

Số điện thoại:……………………………………………………………………...

2. Bên thuê phòng trọ (Bên B):

Ông/bà: ………………………………………………. Sinh ngày: ……………..

Nơi đăng ký HK thường trú: ……………………………………………………..

Số CMND: …………………. cấp ngày …../…../…… tại: ……………………...

Số điện thoại:……………………………………………………………………...

**Sau khi bàn bạc trên tinh thần dân chủ, hai bên cùng có lợi, cùng thống nhất như sau:**

Bên A đồng ý cho bên B thuê 01 phòng ở tại địa chỉ: …………………………

………………………………………………………………………………….....….

Giá thuê: …………………. đ/tháng

Hình thức thanh toán: ………………………………………………………….....

………………………………………………………………………………....…….

Tiền điện …………..….đ/kwh tính theo chỉ số công tơ, thanh toán vào cuối các tháng.

Tiền nước: ………….đ/người thanh toán vào đầu các tháng.

Tiền đặt cọc:……………………………………………………………………….

Hợp đồng có giá trị kể từ ngày …… tháng …… năm 20…. đến ngày ….. tháng …. năm 20….

**TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN**

**\* Trách nhiệm của bên A:**

- Tạo mọi điều kiện thuận lợi để bên B thực hiện theo hợp đồng.

- Cung cấp nguồn điện, nước, wifi cho bên B sử dụng.

**\* Trách nhiệm của bên B:**

- Thanh toán đầy đủ các khoản tiền theo đúng thỏa thuận.

- Bảo quản các trang thiết bị và cơ sở vật chất của bên A trang bị cho ban đầu (làm hỏng phải sửa, mất phải đền).

- Không được tự ý sửa chữa, cải tạo cơ sở vật chất khi chưa được sự đồng ý của bên A.

- Giữ gìn vệ sinh trong và ngoài khuôn viên của phòng trọ.

- Bên B phải chấp hành mọi quy định của pháp luật Nhà nước và quy định của địa phương.

- Nếu bên B cho khách ở qua đêm thì phải báo và được sự đồng ý của chủ nhà đồng thời phải chịu trách nhiệm về các hành vi vi phạm pháp luật của khách trong thời gian ở lại.

**TRÁCH NHIỆM CHUNG**

- Hai bên phải tạo điều kiện cho nhau thực hiện hợp đồng.

- Trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực nếu bên nào vi phạm các điều khoản đã thỏa thuận thì bên còn lại có [quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng](https://luatminhkhue.vn/tu-van-luat-dan-su/tu-van-ve-quyen-don-phuong-cham-dut-hop-dong-thue-nha.aspx); nếu sự vi phạm hợp đồng đó gây tổn thất cho bên bị vi phạm hợp đồng thì bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại.

- Một trong hai bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải báo trước cho bên kia ít nhất 30 ngày và hai bên phải có sự thống nhất.

- Bên A phải trả lại tiền đặt cọc cho bên B.

- Bên nào vi phạm điều khoản chung thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Hợp đồng được lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ một bản.

**ĐẠI DIỆN BÊN B**                                                           **ĐẠI DIỆN BÊN A**

**III. MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
------\*\*\*------**

**HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG**

Số: ...../...../HĐTN

Hôm nay, ngày ......... tháng ........ năm ........, Tại ............................................................

Chúng tôi gồm có:

**BÊN CHO THUÊ (BÊN A):**...............................................................................................

Ông/bà: ......................................................... Sinh ngày: ................................................

CMND/Thẻ CCCD số: ...................... Ngày cấp ............... Nơi cấp .................................

Địa chỉ thường trú: ..........................................................................................................

Điện thoại: .......................................................................................................................

Số tài khoản: .......................................... mở tại ngân hàng :..........................................

Là chủ sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số: .............................

**BÊN THUÊ (BÊN B):**.........................................................................................................

Địa chỉ trụ sở: ...................................................................................................................

Mã số doanh nghiệp: .......................... cấp ngày: ......................... nơi cấp:......................

Ông/bà: .......................................là đại diện theo pháp luật Sinh ngày: ..........................

CMND/Thẻ CCCD số: .......................... Ngày cấp ....................... Nơi cấp ....................

Địa chỉ: .............................................................................................................................

Điện thoại: ................................................. Fax: ...............................................................

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

**ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG**

1.1. Đối tượng của hợp đồng này là ngôi nhà số: ..................................................

- Địa chỉ: ........................................................................................................

- Tổng diện tích sử dụng: ................................................................. m2

- Trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà (nếu có): .........................................

1.2. Các thực trạng khác bao gồm: ...........................................................................

**ĐIỀU 2: GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN (4)**

2.1. Giá cho thuê nhà ở là .................. đồng/ tháng (Bằng chữ: ...............................)

Giá cho thuê này đã bao gồm các chi phí về quản lý, bảo trì và vận hành nhà ở.

2.2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do bên B thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan quản lý dịch vụ.

2.3. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản, trả vào ngày .......... hàng tháng.

**ĐIỀU 3: THỜI HẠN THUÊ VÀ THỜI ĐIỂM GIAO NHẬN NHÀ Ở (5)**

3.1. Thời hạn thuê ngôi nhà nêu trên là ................ Kể từ ngày ............. tháng .......... năm ...........

3.2. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày ........ tháng ........ năm ............

**ĐIỀU 4: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A**

**4.1. Nghĩa vụ của bên A:**

a) Giao nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở (nếu có) cho bên B theo đúng hợp đồng.

b) Bảo đảm cho bên B sử dụng ổn định nhà trong thời hạn thuê;

c) Bảo dưỡng, sửa chữa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên A không bảo dưỡng, sửa chữa nhà mà gây thiệt hại cho bên B, thì phải bồi thường;

d). Tạo điều kiện cho bên B sử dụng thuận tiện diện tích thuê;

e) Nộp các khoản thuế về nhà và đất (nếu có); Xuất hoá đơn giá trị gia tăng theo yêu cầu của bên thuê (nếu có).

**4.2. Quyền của bên A:**

a) Yêu cầu bên B trả đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận;

b) Yêu cầu bên B có trách nhiệm trong việc sửa chữa phần hư hỏng, bồi thường thiệt hại do lỗi của bên B gây ra khi kết thúc hợp đồng.

c) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà nhưng phải báo cho bên B biết trước ít nhất 30 ngày nếu không có thỏa thuận khác và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên B có một trong các hành vi sau đây:

(i) Không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

(ii) Sử dụng nhà không đúng mục đích thuê như đã thỏa thuận trong hợp đồng;

(iii) Bên B tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;

(iv) Bên B chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên A;

(v) Bên B làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên A hoặc tổ trưởng tổ dân phố, công an phường lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;

**ĐIỀU 5: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B**

**5.1. Nghĩa vụ của bên B:**

a) Sử dụng nhà đúng mục đích đã thỏa thuận, giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm trong việc sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra;

b) Trả đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn đã thỏa thuận;

c) Trả tiền điện, nước, điện thoại, vệ sinh và các chi phí phát sinh khác trong thời gian thuê nhà;

d) Trả nhà cho bên A theo đúng thỏa thuận.

e) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

f) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác thuê lại trừ trường hợp được bên A đồng ý bằng văn bản;

g) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

h) Giao lại nhà cho bên A trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại hợp đồng này.

**5.2. Quyền của bên B:**

a) Nhận nhà ở và trang thiết bị gắn liền (nếu có) theo đúng thoả thuận;

b) Được cho thuê lại nhà đang thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

c) Yêu cầu bên A sửa chữa nhà đang cho thuê trong trường hợp nhà bị hư hỏng nặng;

d) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên A trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà;

e)Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp, nếu đã hết hạn thuê mà nhà vẫn dùng để cho thuê;

f) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà nhưng phải báo cho bên A biết trước ít nhất 30 ngày nếu không có thỏa thuận khác và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên A có một trong các hành vi sau đây:

(i) Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng mặc dù bên B đã yêu cầu bằng văn bản;

(ii) Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;

(iii) Quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

**ĐIỀU 6: QUYỀN TIẾP TỤC THUÊ NHÀ**

1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên B được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp chủ sở hữu không có người thừa kế hợp pháp theo quy định của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của Nhà nước và người đang thuê nhà ở được tiếp tục thuê theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên B được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

**ĐIỀU 7: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết; trong trường hợp không tự giải quyết được, cần phải thực hiện bằng cách hòa giải; nếu hòa giải không thành thì đưa ra Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 8: CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

8.1. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải được lập thành văn bản và có chữ ký của hai bên.

8.2. Hợp đồng thuê nhà này sẽ chỉ chấm dứt trong những trường hợp sau:

a) Khi hết thời hạn mà không có thoả thuận gia hạn hợp đồng thuê theo quy định tại Điều 3.1 hợp đồng này;

b) Tài sản thuê bị phá huỷ và hoàn toàn không thể sử dụng được;

c) Bên thuê bị phá sản;

d) Nếu Bên cho thuê quyết định chấm dứt Hợp đồng thuê trong trường hợp Bên Thuê vi phạm hợp đồng theo khoản c điều 4.2 hợp đồng này.

e) Trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 9: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cùng cam kết sau đây:

1. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này.

2. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả những thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

3. Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện thấy những vấn đề cần thoả thuận thì hai bên có thể lập thêm Phụ lục hợp đồng. Nội dung Phụ lục Hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

4. Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết (trường hợp là cá nhân cho thuê nhà ở từ 06 tháng trở lên thì Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày Hợp đồng được công chứng hoặc chứng thực)./.

**ĐIỀU 10: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

**1.** Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng (chứng thực) này, sau khi đã được nghe lời giải thích của người có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực dưới đây.

2. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành .......... (...........) bản, mỗi bên giữ một bản và có giá trị như nhau.

|  |  |
| --- | --- |
| **Bên thuê**(Ký, ghi rõ họ tên) | **Bên cho thuê**(Ký, ghi rõ họ tên) |

**IV. MẪU HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---------------

………, ngày ….. tháng ….. năm …..

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN

(HOẶC HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI)

Số…….. /HĐ

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày ….. tháng ….. năm …..;

Căn cứ Nghị định số: …../2015/NĐ-CP ngày …. tháng …. năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý khác;

Hai bên chúng tôi gồm:

**I. BÊN CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):**

- Tên doanh nghiệp ............................................................................................................

- Địa chỉ: ...........................................................................................................................

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: ...........

- Mã số doanh nghiệp: .......................................................................................................

- Người đại diện theo pháp luật: ……………………. Chức vụ: .........................................

- Số điện thoại liên hệ: .......................................................................................................

- Số tài khoản (nếu có): ……………………………. Tại ngân hàng: ..................................

- Mã số thuế: .....................................................................................................................

**II. BÊN THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên thuê):**

- Ông (bà)1:

- Số CMND (hộ chiếu): ……………………… Cấp ngày: ……../……./……. Tại: ................

- Hộ khẩu thường trú: ........................................................................................................

- Địa chỉ liên hệ: .................................................................................................................

- Điện thoại: ……………………………………….. Fax (nếu có): .........................................

- Số tài khoản: ……………………………………. Tại ngân hàng: .....................................

- Mã số thuế: .....................................................................................................................

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Các thông tin về nhà, công trình xây dựng cho thuê**

1. Loại nhà, công trình xây dựng: .......................................................................................

2. Vị trí, địa điểm nhà, công trình xây dựng: ........................................................................

3. Hiện trạng về chất lượng nhà, công trình: ........................................................................

4. Diện tích của nhà, công trình xây dựng

- Tổng diện tích sàn xây dựng cho thuê: ………….m2

- Tổng diện tích sử dụng đất: …………m2, trong đó:

Sử dụng riêng: ………..m2;

Sử dụng chung (nếu có): ………..m2

5. Trang thiết bị kèm theo: ..........................................................................

**Điều 2. Giá cho thuê nhà, công trình xây dựng**

1. Giá cho thuê nhà, công trình xây dựng là ……………………………. Việt Nam đồng/tháng (hoặc Việt Nam đồng/năm).

(Bằng chữ: ............................................................................... ).

Giá cho thuê này đã bao gồm: Chi phí bảo trì, quản lý vận hành nhà, công trình xây dựng và các khoản thuế mà Bên cho thuê phải nộp cho Nhà nước theo quy định ……… (do các bên thỏa thuận).

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan cung cấp dịch vụ khác.

3. Các thỏa thuận khác .................................................................................

**Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng) ........................................................................................................................

2. Thời hạn thực hiện thanh toán: .................................................................

Điều 4. Thời hạn cho thuê, thời điểm giao, nhận nhà, công trình xây dựng cho thuê và hồ sơ kèm theo

1. Thời hạn cho thuê nhà, công trình xây dựng: ...........................................

2. Thời điểm giao nhận nhà: Ngày …… tháng ……. năm ……………..

3. Hồ sơ kèm theo: ......................................................................................

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê**

1. Quyền của bên cho thuê (theo Điều 26 của Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra;

đ) Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;

e) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản;

g) Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê;

h) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (nhưng không được trái các quy định pháp luật và đạo đức xã hội)

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê (theo Điều 27 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê;

c) Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường;

d) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng;

đ) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

g) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận ........................................................................

**Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê**

1. Quyền của bên thuê (theo Điều 28 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Yêu cầu bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng;

c) Được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

d) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

đ) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;

e) Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;

g) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;

h) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản;

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận ............................................................................

2. Nghĩa vụ của Bên thuê (theo Điều 29 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế đã liệt kê tại Điều 1 và các thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích và sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra;

d) Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng (Điều 4);

đ) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê;

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

g) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận ........................................................................

**Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng**

1. Trách nhiệm của bên cho thuê khi vi phạm hợp đồng ......................................................

2. Trách nhiệm của bên thuê khi vi phạm hợp đồng .............................................................

3. Các trường hợp bất khả kháng: Bên thuê hoặc Bên cho thuê không bị coi là vi phạm hợp đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

4. Các thỏa thuận khác: .....................................................................................................

**Điều 8. Phạt vi phạm hợp đồng**

Do các bên thỏa thuận: .....................................................................................................

Điều 9. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng và các biện pháp xử lý

1. Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

- .......................................................................................................................................

- .......................................................................................................................................

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

- .......................................................................................................................................

- .......................................................................................................................................

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng: .......................................................................

4. Các thỏa thuận khác: .....................................................................................................

**Điều 10. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Điều 11. Hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày …… (hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng hoặc chứng thực đối với trường hợp cá nhân cho thuê nhà, công trình xây dựng có thời hạn từ 06 tháng trở lên).

2. Hợp đồng này được lập thành …. bản và có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ .... bản,.... và .... bản lưu tại cơ quan thuế./.

 BÊN CHO THUÊ BÊN THUÊ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu) (Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)