

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở*

(toàn bộ ngôi nhà số.....đường.....phường.....quận.....)

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., tại.....chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

Bên cho thuê ⁽¹⁾:

Ông (Bà)
Sinh ngày tháng.....năm.....
Chứng minh nhân dân số:.....do.....
cấp ngày.....tháng.....năm.....
Cùng vợ (chồng) là Bà (Ông):
Sinh ngày tháng.....năm.....
Chứng minh nhân dân số:.....do.....
cấp ngày.....tháng.....năm.....
Cả hai ông bà cùng thường trú tại số:..... đường.....
phường..... quận..... thành phố.....⁽²⁾

Bên thuê ⁽¹⁾:

Ông (Bà)
Sinh ngày tháng.....năm.....
Chứng minh nhân dân số:.....do.....
cấp ngày.....tháng.....năm.....
Cùng vợ (chồng) là Bà (Ông):
Sinh ngày tháng.....năm.....
Chứng minh nhân dân số:.....do.....
cấp ngày.....tháng.....năm.....
Cả hai ông bà cùng thường trú tại số:..... đường.....
phường..... quận..... thành phố.....⁽²⁾

Bằng hợp đồng này, **Bên cho thuê** đồng ý cho **Bên thuê** thuê toàn bộ ngôi nhà với những thỏa thuận sau đây:

* Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số: 58/2004/QĐ-UB ngày 15/3/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

ĐIỀU 1 ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Đối tượng của hợp đồng này là ngôi nhà số:đường
phường..... quận.....thành phố.....⁽³⁾,
có thực trạng như sau:

a. Nhà ở:

- Tổng diện tích sử dụng:m²
- Diện tích xây dựng:m²
- Diện tích xây dựng của tầng trệt:m²
- Kết cấu nhà:
- Số tầng:

b. Đất ở:

- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Diện tích:m²
- Hình thức sử dụng riêngm²

c. Các thực trạng khác:.....⁽⁴⁾
(phần diện tích nằm ngoài chủ quyền; diện tích vi phạm quy hoạch, trong đó phần
diện tích trong lộ giới)

2. Ông..... và Bà.....
là chủ sở hữu nhà ở và có quyền sử dụng đất ở nêu trên theo giấy chứng nhận
quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số:..... ngày.....tháng.....năm.....
do..... cấp⁽⁵⁾

ĐIỀU 2 GIÁ THUÊ NGÔI NHÀ

1. Giá thuê ngôi nhà là: đ
(bằng chữ:).

2. **Bên thuê** trả tiền thuê nhà cho **Bên cho thuê** bằng đồng Việt Nam theo
định kỳ một lần, vào ngày đầu tiên của mỗi định kỳ.
Việc giao và nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm
trước pháp luật.

ĐIỀU 3 THỜI HẠN THUÊ

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

ĐIỀU 4

NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN CHO THUÊ

1. **Bên cho thuê** có các nghĩa vụ sau đây :
 - Giao nhà cho Bên thuê theo đúng hợp đồng;
 - Bảo đảm cho người thuê sử dụng ổn định nhà trong thời hạn thuê;
 - Bảo dưỡng, sửa chữa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo dưỡng, sửa chữa nhà mà gây thiệt hại cho Bên thuê, thì phải bồi thường;
 - Tạo điều kiện cho Bên thuê sử dụng thuận tiện diện tích thuê;
 - Nộp các khoản thuế về nhà và đất (nếu có).

2. **Bên cho thuê** có các quyền sau đây:
 - Nhận đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận;
 - Đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng nhưng phải báo cho Bên thuê biết trước một tháng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu Bên thuê có một trong các hành vi sau đây :
 - + Không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;
 - + Sử dụng nhà không đúng mục đích thuê;
 - + Làm nhà hư hỏng nghiêm trọng;
 - + Sửa chữa, đổi hoặc cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;
 - + Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh;
 - + Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến vệ sinh môi trường;
 - Cải tạo, nâng cấp nhà cho thuê khi được Bên thuê đồng ý, nhưng không được gây phiền hà cho bên thuê sử dụng chỗ ở;
 - Được lấy lại nhà cho thuê khi hết hạn hợp đồng thuê.

ĐIỀU 5

NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN THUÊ

1. **Bên thuê** có các nghĩa vụ sau đây :
 - Sử dụng nhà đúng mục đích đã thỏa thuận;

- Trả đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn đã thỏa thuận;
- Giữ gìn nhà, sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra;
- Tôn trọng quy tắc sinh hoạt công cộng;
- Trả tiền điện, nước, điện thoại, vệ sinh và các chi phí phát sinh khác trong thời gian thuê nhà;
- Trả nhà cho Bên cho thuê theo đúng thỏa thuận.

2. Bên thuê có các quyền sau đây :

- Nhận nhà thuê theo đúng thỏa thuận;
- Được đổi nhà đang thuê với bên thuê khác, nếu được Bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;
- Được cho thuê lại nhà đang thuê, nếu được Bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;
- Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên cho thuê, trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà;
- Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp, nếu đã hết hạn thuê mà nhà vẫn dùng để cho thuê;
- Được ưu tiên mua nhà đang thuê, khi Bên cho thuê thông báo về việc bán ngôi nhà;
- Đơn phương đình chỉ hợp đồng thuê nhà nhưng phải báo cho Bên cho thuê biết trước một tháng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu Bên cho thuê có một trong các hành vi sau đây:
 - + Không sửa chữa nhà khi chất lượng nhà giảm sút nghiêm trọng;
 - + Tăng giá thuê nhà bất hợp lý;
 - + Quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.
- Được thay đổi cấu trúc ngôi nhà nếu được Bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

ĐIỀU 6
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 7 CÁC THỎA THUẬN KHÁC

Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực mới có giá trị để thực hiện. ⁽⁶⁾

ĐIỀU 8 CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

Bên cho thuê và **Bên thuê** 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 với Bên thuê 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).

ĐIỀU 9 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 ⁽⁷⁾, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 03 bản, mỗi bản gồm có.....trang, các bản đều giống nhau. **Bên cho thuê** giữ 01 bản, **Bên thuê** giữ 01 bản và 01 bản lưu tại.....

BÊN CHO THUÊ
(ký và ghi rõ họ và tên)

BÊN THUÊ
(ký và ghi rõ họ và tên)

CHÚ THÍCH

(1) - Trong trường hợp bên giao kết hợp đồng là cá nhân:

Ông (Bà)
Sinh ngàytháng.....năm.....
Chứng minh nhân dân số:.....do.....
cấp ngày.....tháng.....năm.....
Địa chỉ thường trú:

Nếu bên nào đó có từ hai người trở lên, thì lần lượt ghi thông tin của từng người như trên; nếu bên thuê là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, thì ghi hộ chiếu;

Nếu có đại diện, thì ghi họ tên, giấy tờ tùy thân và tư cách của người đại diện.

(1)- Trong trường hợp bên giao kết hợp đồng là tổ chức

Tên tổ chức:
Tên viết tắt:
Trụ sở tại:.....
Quyết định thành lập số ngày.....tháng.....năm.....của.....
Điện thoại:
Đại diện là Ông (Bà)
Chức vụ:.....
Chứng minh nhân dân số:.....do.....
cấp ngày.....tháng.....năm.....
Việc đại diện được thực hiện theo

(2) Trong trường hợp vợ chồng có địa chỉ thường trú khác nhau, thì ghi địa chỉ thường trú từng người và của cả hai người;

(3) Trong trường hợp ngôi nhà ở nông thôn thì ghi rõ từ xóm (ấp, bản),...;

(4) Ghi các thực trạng khác của ngôi nhà (nếu có) như: quyền sử dụng bất động sản liền kề của chủ sở hữu ngôi nhà theo quy định của Bộ luật Dân sự (từ Điều

278 đến Điều 283); các hạn chế về kiến trúc và xây dựng theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận của các bên;

(5) Trong trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thì ghi giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng của ngôi nhà đó;

(6) Ghi các thỏa thuận khác ngoài các thỏa thuận đã nêu;

(7) Trong trường hợp người yêu cầu công chứng đề nghị Công chứng viên đọc hợp đồng, thì ghi người yêu cầu công chứng đã nghe đọc hợp đồng.