

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----- o0o -----

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

- Căn cứ vào bộ luật hình sự của nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2005
- Căn cứ vào luật thương mại năm 2005 có hiệu lực từ ngày 01/01/2006.
- Căn cứ vào nhu cầu khả năng của hai bên.

Hôm nay, ngày tháng năm tại số, Phường, Quận,
Thành phố Hà Nội. Chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ (Gọi tắt là bên A)

Ông:

CMND số:; cấp ngày:; nơi cấp:.....

Cùng vợ:

CMND số:; cấp ngày:; nơi cấp:

HKTT:

Là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp của căn nhà cho thuê nêu tại Điều 1 hợp đồng này.

Điện thoại:

BÊN THUÊ (Gọi tắt là bên B)

Bà:Sinh năm:

HKTT:

CMND số:Cấp ngày: tại CA Tp Hà Nội

Địa chỉ:

Điện thoại:

Bên A đồng ý cho Bên B thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để ở và kinh doanh hợp pháp theo các thỏa thuận sau:

ĐIỀU 1: NHÀ CHO THUÊ

- Bên A đồng ý cho Bên B thuê nhà số, Phố, Phường, Quận, thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày
- Vị trí và diện tích thuê: mặt đường,m² xT, MTm.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN CHO THUÊ VÀ TIỀN ĐẶT CỌC

2.1 Thời hạn cho thuê nhà nêu tại điều 1 của hợp đồng này là: năm, kể từ ngày tháng năm đến ngày tháng năm

2.2 Bên B đặt cọc cho bên A một khoản tiền là: khoản tiền đặt cọc này được bên A trả lại cho bên B khi hết thời hạn hợp đồng này.

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- Giá thuê nhà tại điều 1 của hợp đồng này như sau:

- Giá thuê nhà hàng tháng là/01 tháng (.....)

- Bên B thanh toán cho Bên A theo định kỳ tháng/lần. Và sẽ được thực hiện trong suốt thời hạn cho thuê.

- Tiền thuế cho thuê nhà theo quy định của pháp luật, khoản thuế này do bên trả.

- Giá thuê nhà chưa bao gồm các chi phí sử dụng như: tiền điện, nước, điện thoại, internet, vv... các chi phí này sẽ được bên B(bên thuê nhà) trả riêng, theo mức tiêu thụ thực tế.

- Trong năm đầu tiên, từ ngày/...../... đến hết ngày/...../....., tiền nhà cố định hàng tháng là /01 tháng (.....)

- Giá thuê nhà trên được giữ ổn định trong năm đầu tiên của hợp đồng, từ năm thứ trở đi giá thuê nhà sẽ tăng không quá%.

- Các kỳ thanh toán tiếp theo chậm nhất sẽ là 05 ngày đầu kỳ của kỳ thanh toán tiếp theo.

ĐIỀU 4: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN LỢI CỦA BÊN A.

* Nghĩa vụ của bên A:

- Bên A giao căn nhà xây trên đất nêu tại điều 1 của hợp đồng này cho bên B vào ngày/...../.... việc bàn giao này sẽ lập thành biên bản, có xác nhận của đại diện mỗi bên và đảm bảo căn nhà phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A.

- Thanh toán toàn bộ tiền điện nước, tiền điện thoại, phí vệ sinh, an ninh trật tự và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho toàn bộ thời gian trước khi bàn giao căn nhà cho bên B.

- Tạo mọi điều kiện để bên B được sử dụng căn nhà thuận tiện, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B, hỗ trợ bên B các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sử dụng căn nhà (nếu có).

* Bên A có các quyền sau đây:

- Có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng khi bên B sử dụng nhà không đúng mục đích, buôn bán, hàng quốc cấm và bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tước giấy phép kinh doanh.

- Có quyền yêu cầu bên B thanh toán đúng hạn.

- Yêu cầu bên B trả lại nhà khi hợp đồng chấm dứt hoặc khi thời hạn cho thuê đã hết.

ĐIỀU 5: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B.

* Nghĩa vụ của bên B:

- Bên B tự bảo quản trang thiết bị mà bên A bàn giao trong quá trình sử dụng.

- Sử dụng toàn bộ căn nhà vào mục đích kinh doanh buôn bán và văn phòng.

- Trả đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận.

- Tuân theo các quy định bảo vệ môi trường, không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh, giữ gìn an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy,

nếu xảy ra cháy nổ thì bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải bồi thường những khoản thiệt hại do lỗi của bên B gây ra.

- Tự thanh toán tiền điện nước, tiền điện thoại, phí vệ sinh, an ninh trật tự và các khoản chi phí phát sinh trong quá trình sử dụng căn nhà kể từ ngày nhận bàn giao, thanh toán chi phí sửa chữa, thay mới các thiết bị hỏng nếu do lỗi bên B.

- Khi bàn giao nhà phải đảm bảo các trang thiết bị được kê khai trong bảng kê tài sản lúc mới thuê đều trong tình trạng sử dụng tốt, không kể những hao mòn tự nhiên, hao mòn tất yếu do quá trình sử dụng trong giới hạn cho phép.

* Bên B có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên A bàn giao nhà đúng như đã thỏa thuận.

- Lắp đặt các thiết bị, hệ thống dây điện thoại, hệ thống mạng và lắp đặt các thiết bị cần thiết phục vụ cho mục đích kinh doanh.

- Được sử dụng toàn bộ phần diện tích vỉa hè dùng để xe của nhân viên và khách hàng; không gian mặt tiền để treo biển quảng cáo ... theo quy định của pháp luật.

- Được quyền sửa chữa cải tạo căn nhà phù hợp với mục đích kinh doanh của bên B (phải có sự đồng ý của Bên A bằng văn bản).

ĐIỀU 6: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

6.1 Trong thời gian có hiệu lực của hợp đồng nếu một bên phát hiện phía bên kia có hành vi, vi phạm hợp đồng và có căn cứ về việc vi phạm đó thì phải thông báo bằng văn bản cho bên có hành vi vi phạm biết và yêu cầu khắc phục các vi phạm đó trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo mà bên có hành vi, vi phạm không khắc phục thì bên có quyền lợi bị vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước và không phải bồi thường thiệt hại, bên vi phạm hợp đồng phải chịu trách nhiệm theo thời điểm xảy ra vi phạm phù hợp với quy định tại khoản 6.2 điều này.

6.2 Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, nếu một bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày, các bên vẫn phải thực hiện nghĩa vụ của mình đến thời điểm chấm dứt, quyền lợi của các bên giải quyết như sau:

- Trường hợp bên A tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn:

- + Bên A tự ý chấm dứt hợp đồng sẽ bị phạt là 70 % giá trị các chi phí đầu tư cơ sở vật chất của bên B vào nhà cho thuê và trả cho Bên B một khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 01 tháng tiền thuê nhà theo giá thuê đang thực hiện tại thời điểm ngay

trước đó. Ngoài ra nếu Bên B đã trả trước tiền thuê nhà mà chưa được sử dụng thì bên A còn phải trả cho Bên B tiền thuê nhà của những tháng đã trả tiền thuê này.

- Trường hợp Bên B tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì Bên B phải chịu mức phạt 01 tháng tiền thuê nhà.

- Hợp đồng này được chấm dứt khi hết thời hạn cho thuê nêu tại điều 2.1 hợp đồng này.

ĐIỀU 7: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN.

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

* Bên A cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân, về căn nhà gắn liền với đất đã nêu tại Điều 1 trong hợp đồng này là đúng sự thật.

- Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng này căn nhà gắn liền với đất không có tranh chấp, không bị kê biên.

- Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

* Bên B cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật.

- Đã xem xét kỹ, biết rõ về căn nhà gắn liền với đất nêu tại điều 1 hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

ĐIỀU 8: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Khi hợp đồng thuê nhà này hết hạn, nếu bên B có nhu cầu thuê tiếp thì bên A sẽ ưu tiên cho bên B được tiếp tục thuê trên cơ sở thỏa thuận của hai bên bằng một hợp đồng mới. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thông báo cho nhau bằng văn bản trước

ngày hợp đồng hết hạn 60 ngày. Giá thuê và những điều kiện cho thuê nhà sẽ được hai bên bàn bạc và thống nhất bằng một hợp đồng mới.

- Ngoài các điều khoản đã nêu trong hợp đồng; các điều khoản khác được thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng và đã ký tên dưới đây để làm bằng chứng.

- Hợp đồng này được hai bên ký ngày có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Kèm theo hợp đồng là Biên bản bàn giao nhà cho thuê. Biên bản bàn giao nhà cho thuê và các văn bản thoả thuận khác của hai bên trong quá trình thực hiện hợp đồng (nếu có) là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này.

- Hợp đồng này gồm 10 Điều, được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau; bên A giữ 02 bản, bên B giữ 02 bản.

BEN CHO THUÊ (BÊN A)

BÊN THUÊ (BÊN B)

NGƯỜI LÀM CHỨNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở^{1*}

(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.....

^{1*} 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

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:

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 riêng m²

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; **trỎA 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 ngày tháng.....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;

(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.