

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Số: 01/2023/HDTN-ABC

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.
- Căn cứ vào sự thoả thuận của bên thuê và bên cho thuê nhà.

Hôm nay, ngày... tháng... năm 2023, chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ: (Trong Hợp đồng này gọi tắt là **Bên A**)

Ông/Bà:

Số CMND: cấp ngày, Nơi cấp:

Ông/Bà:

Số CMND: cấp ngày, Nơi cấp:

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại:

Điện thoại:

BÊN THUÊ NHÀ: (Trong Hợp đồng này gọi tắt là **Bên B**)

Tên Công ty:

Mã số thuế:

Địa chỉ:

Đại diện:

Số CMND: cấp ngày, Nơi cấp:

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại:

Điện thoại:

Hai bên cùng thỏa thuận lập và ký kết bản Hợp đồng này để thực hiện việc cho thuê và thuê nhà với các điều khoản cụ thể như sau:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG VÀ MỤC ĐÍCH CỦA HỢP ĐỒNG

1.1. Bên A là chủ sở hữu căn nhà tại địa chỉ số:

.....theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” Số:....., Hồ sơ gốc số: do UBND quận, thành phố Hà Nội cấp ngày; đứng tên Ông và

1.2. Bằng Hợp đồng này Bên A đồng ý cho Bên B thuê và Bên B đồng ý thuê toàn bộ Căn nhà tại địa chỉ số:

..... nêu trên.

Tổng diện tích sử dụng : m²

1.3. Mục đích thuê:

ĐIỀU 2: THỜI GIAN THUÊ, ĐẶT CỌC, GIÁ THUÊ NHÀ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN:

2.1. Thời gian thuê và cho thuê của hợp đồng này là: **02 (hai) năm** kể từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2024.

2.2. Giá thuê nhà là: 8.000.000 VNĐ/tháng (Tám triệu đồng).

- Giá thuê không bao gồm thuế, phí và các tiền dịch vụ khác như: Điện, nước, mạng internet, tiền vệ sinh, phí an ninh

- Mức giá trên được duy trì ổn định trong suốt thời gian thuê nêu tại điểm 2.1 nêu trên.

2.3 Đặt cọc: Bên B đặt cọc **02 (hai) tháng** tiền thuê nhà (*Tương đương với 16.000.000đ: Mười sáu triệu đồng*).

2.4. Bên B thanh toán:

- **Lần đầu:** Thanh toán khoản tiền đặt cọc (02 tháng) là **16.000.000đ: Mười sáu triệu đồng**., khi ký xong hợp đồng có đủ tính chất pháp lý, bàn giao chìa khóa sử dụng căn nhà.
- **Lần hai:** Thanh toán 3 tháng tiền thuê nhà từ tháng 01/2023 đến hết tháng 03/2023 (Thời hạn trả trong 10 ngày đầu tháng 01/2023) số tiền **24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng)**
- **Các lần tiếp theo thanh toán:** 06 (sáu) tháng/ lần, bằng tiền mặt (hoặc chuyển khoản) cho bên A. Thời điểm thanh toán sẽ được thực hiện vào ngày thứ nhất đến ngày thứ mười của tháng đầu của mỗi kỳ thanh toán.

2.5. Tiền thuế cho thuê nhà, phí và các tiền dịch vụ khác như: Điện, nước, mạng internet, tiền vệ sinh, phí an ninh bên B phải trả.

ĐIỀU 3: TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN LỢI CỦA HAI BÊN

3.1. Nghĩa vụ và quyền của bên A:

Quyền:

- Nhận đủ và đúng thời hạn tiền thuê căn nhà ở trên, theo phương thức đã thỏa thuận;
- Yêu cầu bên B có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi bên B gây ra (Nếu Có).
- Có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng nếu bên B không thanh toán tiền thuê nhà theo đúng thời hạn phải thanh toán đã thỏa thuận ở trên.
- Yêu cầu bên B bồi thường nếu bên B vi phạm gây hư hỏng căn nhà, trang thiết bị, làm mất mát trang thiết bị, tài sản và vi phạm các điều quy định của các khoản mục hợp đồng này.
- Nếu trong thời hạn thuê bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên A ít nhất **02 tháng. Và sẽ bị mất số tiền đặt cọc (02 tháng tiền thuê nhà: 16.000.000đ)**

Nghĩa vụ:

- Giao căn nhà nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho bên B vào thời điểm: Ngay sau khi ký kết hợp đồng và bên A nhận đủ tiền thuê nhà theo thời hạn thanh toán đã ghi tại điều 2.
- Bảo đảm cho bên B được sử dụng ổn định căn nhà thuê trong suốt thời hạn hợp đồng, không bị cản trở, gây khó khăn của bất kỳ bên thứ ba nào.
- Thông báo cho bên B các quy định về quản lý sử dụng căn nhà.
- Bảo trì, quản lý căn nhà cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở.

- Trợ giúp bên B thực hiện các quy định đăng ký kinh doanh, tạm trú, tạm vắng (nếu cần).
- Trả lại số tiền thuê căn nhà mà bên B đã trả trước trong trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê căn nhà trước thời hạn thuê.
- Khi kết thúc hợp đồng bên A phải hoàn trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc.
- Nếu trong thời hạn thuê bên A bán nhà hoặc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên B **trước 02 (hai) tháng. Và bồi thường cho bên B là 02 tháng tiền thuê nhà (tương đương 16.000.000đ) và hoàn trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc.**

3.2. Nghĩa vụ và quyền của bên B:

Quyền:

- Nhận căn nhà thuê theo đúng thỏa thuận.
- Yêu cầu bên A sửa chữa kịp thời các hư hỏng về căn nhà (Nếu không phải lỗi do bên B gây ra)
- Yêu cầu bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc nếu bên A chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đã được thỏa thuận giữa hai bên.
- Khi kết thúc hợp đồng bên B sẽ được nhận lại số tiền đã đặt cọc cho bên A.
- Nếu trong thời hạn thuê bên A bán nhà hoặc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên B ít nhất **02 tháng. Và bồi thường cho bên B là 02 tháng tiền thuê nhà (tương đương 16.000.000đ) và hoàn trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc.**
- Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp, nếu đã hết hạn thuê mà căn nhà vẫn dùng để cho thuê; giá tại thời điểm ký tiếp hợp đồng sẽ được thỏa thuận lại theo giá trị thị trường tại thời điểm ký tiếp.

Nghĩa vụ:

- Sử dụng căn nhà đúng mục đích đã thỏa thuận
- Có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra.
- Không được tự ý tháo dỡ các tài sản thiết bị sẵn có trong căn nhà.
- Sau khi hợp đồng thuê nhà có hiệu lực mọi hoạt động về di dời đồ đạc, sửa sang hoặc thêm bớt gì về căn nhà nêu trên phải thông báo cho bên A biết.
- Trả đủ và đúng hạn tiền thuê căn nhà cho bên A, theo phương thức đã thỏa thuận.
- Bên B có trách nhiệm trả tiền điện, nước, gas, vệ sinh, an ninh, phí dịch vụ chung cư, tiền thuê nếu như bên A phải có nghĩa vụ chi trả và các dịch vụ phát sinh khác theo thực tế sử dụng.
- Không được cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần căn nhà đang thuê mà không có sự đồng ý của bên A.
- Chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng (an toàn về cháy nổ, về an ninh), nếu có sự cố cháy nổ xảy ra mà do bên B gây ra thì bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm cho các chi phí chữa cháy, chi phí sửa chữa cũng như các tổn thất khác. Nếu trong trường hợp mà sự cố cháy nổ do tòa nhà, thiên tai, thì bên B không phải chịu trách nhiệm gì về căn nhà.
- Tôn trọng quy tắc sinh hoạt cộng đồng.
- Trả căn nhà (nguyên trạng) lại cho bên A sau khi hết hạn Hợp đồng thuê.
- Nếu trong thời hạn thuê bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên A ít nhất **02 tháng. Và sẽ bị mất số tiền đặt cọc (02 tháng tiền thuê nhà: 16.000.000đ).**

ĐIỀU 4- PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP:

- 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 toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5 - CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN:

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

5.1. Bên A cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân, về căn nhà đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Thông tin về căn nhà nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A, không liên quan đến các đồng sở hữu.
- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Căn nhà không có tranh chấp.
 - b) Căn nhà không thuộc trường hợp phải phân chia thừa kế.
 - c) Căn nhà cho thuê không bị ràng buộc hoặc hạn chế bởi các việc: Thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, mua bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc uỷ quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà.
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

5.2. Bên B cam đoan:

- Những thông tin đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- Đã xem xét kỹ, biết rõ về căn nhà nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sở hữu căn nhà, hợp đồng mua bán căn nhà;
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 6: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG:

6.1. Nếu một trong hai bên vi phạm các điều khoản nêu trên của hợp đồng thì hợp đồng sẽ hết hiệu lực và một trong hai bên phải mất 1 khoản tiền tương đương với tiền đặt cọc.

6.2. Hai bên cam kết những thông tin về nhân thân về phòng cho thuê đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật; việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

6.3. Hai bên thực hiện đúng nội dung hợp đồng đã ký kết. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản và phải được sự đồng ý của hai bên.

6.4. Hợp đồng này được điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trong trường hợp nhà nước Việt Nam, Quốc Hội có thay đổi hoặc ban hành những chính sách hoặc luật định gây ảnh hưởng hoặc tác động đến hợp đồng thuê này, hai bên sẽ tiến hành đàm phán & thương lượng lại để điều chỉnh lại các điều kiện và điều khoản liên quan đến trong hợp đồng sao cho phù hợp với những quy định/chính sách mới.

6.5. Mọi bất đồng, tranh chấp được giải quyết trên cơ sở thoả thuận bình đẳng và đôi bên cùng có lợi, nếu không thoả thuận được thì sẽ giải quyết bằng phương pháp hòa giải, thương lượng. Trong trường hợp không thể giải quyết được thì sẽ đưa ra Toà Án Nhân Dân Quận để giải quyết. Bên thua kiện sẽ chịu án phí và các chi phí Tòa án, thi hành án liên quan. Phán quyết của Tòa Án là quyết định cuối cùng, buộc các bên phải thực hiện.

6.6. Trường hợp đặc biệt: Nếu UBND Phường/Quận hoặc 1 cơ quan chức năng nào đó ra quyết định yêu cầu bên Thuê phải di dời (chuyển) khỏi tòa nhà, không được phép hoạt động kinh doanh tại tòa nhà nữa thì: Hai bên sẽ bàn bạc và thống nhất thanh lý hợp đồng với các nội dung:

- + Ngày thực hiện: Bên B (bên thuê) chuyển nhà đi, Bên A (nhận lại nhà)
- + Bên A có trách nhiệm: hoàn trả lại cho Bên B số tiền đặt cọc là vnd.
- + Bên A có trách nhiệm trả lại số tiền bên B đã đóng trước tiền nhà nhưng chưa sử dụng

- Hai bên đã đọc, hiểu và đồng ý tất cả những điều khoản ghi trong hợp đồng này. Hợp đồng này được lập thành ba (02) bản bằng tiếng Việt, có giá trị như nhau. Bên A giữ 01 bản, Bên B giữ 01 bản. Hợp đồng có giá trị thực hiện kể từ ngày ký kết.

BÊN CHO THUÊ
(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN THUÊ
(Ký và ghi rõ họ tên)