

**BIỂU MẪU  
TỔNG HỢP CÁC  
MẪU HỢP ĐỒNG  
THUÊ NHÀ**

## **MỤC LỤC**

1. HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở
2. HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ Ở
3. HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở
4. HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ
5. HỢP ĐỒNG THUÊ PHÒNG TRỌ
6. HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở HOẶC LÀM VĂN PHÒNG
7. HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ XƯỞNG VÀ KHO BÃI

**Mẫu số 1:**

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

---

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở<sup>1\*</sup>**

**(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 <sup>(1)</sup>:**

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.....<sup>(2)</sup>

**Bên thuê <sup>(1)</sup>:**

Ông (Bà)

Sinh ngày.....tháng.....năm.....

Chứng minh nhân dân số:.....do.....

---

<sup>1\*</sup> 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

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.....<sup>(2)</sup>

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.....<sup>(3)</sup>,  
có thực trạng như sau:

#### a. Nhà ở:

- Tổng diện tích sử dụng:  $m^2$
- Diện tích xây dựng:  $m^2$
- Diện tích xây dựng của tầng trệt:  $m^2$
- Kết cấu nhà:
- Số tầng:

#### b. Đất ở:

- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Diện tích:  $m^2$
- Hình thức sử dụng riêng  $m^2$

c. Các thực trạng khác: <sup>(4)</sup>

(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 <sup>(5)</sup>

## **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. <sup>(6)</sup>

## **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 <sup>(7)</sup>, 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;

***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.

**Mẫu số 2:**

TÊN CƠ QUAN \_\_\_\_\_

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc \_\_\_\_\_

Số:.....

.....ngày....tháng.....năm....

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ Ở**

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm.....

Tại địa điểm:

Chúng tôi gồm:

**BÊN A (Bên cho thuê nhà)**

Họ tên:

Chứng minh nhân dân số:

Địa chỉ:

Nghề nghiệp:

**BÊN B (Bên thuê nhà)**

Họ tên:

Chứng minh nhân dân số:

Nghề nghiệp:

Nơi làm việc (nếu có):

Cùng thoả thuận giao kết hợp đồng thuê nhà với các nội dung sau đây:

**Điều 1:** Bên A đồng ý cho bên B được thuê để

|                              |                  |                      |                |
|------------------------------|------------------|----------------------|----------------|
| Căn nhà số                   | đường            | phường (xã)          | quận           |
| (huyện)                      | thành phố (tỉnh) | gồm                  | phòng.         |
| Tổng diện tích sử dụng chính |                  | m <sup>2</sup> , phụ | m <sup>2</sup> |
| Tổng diện tích đất           |                  |                      | m <sup>2</sup> |

Thuộc loại nhà:

Kể từ ngày.....tháng.....năm....trong thời hạn.....năm

**Điều 2:**

Tiền thuê nhà hàng tháng là  
vàng).

đồng (hoặc

**Điều 3:** Bên thuê nhà phải trả tiền đầy đủ cho bên thuê nhà theo tháng (quý) vào ngày... của tháng (quý) bằng tiền mặt hoặc vàng. Mỗi lần đóng tiền, hoặc vàng bên thuê nhà được nhận giấy biên nhận của bên cho thuê.

**Điều 4:** Bên thuê nhà cam kết

a/ Sử dụng nhà đúng mục đích theo hợp đồng, có trách nhiệm bảo quản tốt các tài sản, trang thiết bị trong nhà. Không được đập phá, tháo dỡ hoặc chuyển dịch đi nơi khác, không được thay đổi cấu trúc, không đục tường, trổ cửa, phá dỡ hoặc xây cất thêm (cơi tầng), làm nhà phụ.....

b/ Không được sang nhượng.

c/ Các trường hợp cho nhập thêm người, hộ khẩu phải có ý kiến của bên cho thuê.

**Điều 5:** Trong thời hạn hợp đồng, nếu không còn sử dụng nhà nữa, bên thuê nhà phải báo cho bên cho thuê nhà trước.....ngày để hai bên cùng thanh toán tiền thuê nhà và các khoản khác. Trừ những hư hỏng do thời gian sử dụng, còn lại bên thuê nhà phải giao trả các tài sản gắn liền với nhà (đồng hồ điện, nước.....) đầy đủ.

Mọi sự hư hỏng do lỗi của mình, bên thuê nhà bồi thường cho bên cho thuê.

**Điều 6:** Được xem như tự ý huỷ bỏ hợp đồng, nếu sau.....ngày từ khi được thông báo, bên thuê nhà vẫn còn bỏ trống không sử dụng mà không có lý do chính đáng. Mọi hư hỏng, mất mát trong thời gian bỏ trống, bên thuê phải chịu.

**Điều 7:** Bên thuê nhà có trách nhiệm bảo quản nhà thuê, phát hiện kịp thời những hư hỏng để yêu cầu bên cho thuê sửa nhà.

**Điều 8:** Trong thời gian hợp đồng, nếu người đứng tên trên hợp đồng từ trần thì một trong những người cùng hộ khẩu (cha, mẹ, vợ, chồng, con cái) tiếp tục thi hành hợp đồng hoặc được ký lại hợp đồng thay thế người quá cố.

**Điều 9:** Hai bên A, B cam kết thi hành nghĩa vụ hợp đồng. Nếu vi phạm sẽ yêu cầu toà án  
giải quyết theo thoả thuận của hai bên hoặc theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng này được lập thành ba bản, mỗi bên giữ một bản và một bên gửi cơ quan Công chứng Nhà nước giữ.

**BÊN CHO THUÊ NHÀ**

*Họ tên, chữ ký*

**Xác nhận của cơ quan**

**Công chứng Nhà nước**

**BÊN THUÊ NHÀ**

*Họ tên, chữ ký*

**Mẫu số 3:**

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----o0o-----

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở <sup>(1)</sup>**

(Số: ...../HĐTNO)

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

Chúng tôi gồm có:

**BÊN CHO THUÊ (BÊN A) <sup>(2)</sup>:**

*a) Trường hợp là cá nhân:*

Ông/bà: ..... Năm sinh: .....

CMND số: ..... Ngày cấp ..... Nơi cấp .....

Hộ ..... khẩu: .....

Địa ..... chỉ: .....

Điện ..... thoại: .....

Là chủ sở hữu nhà ở:

*b) Trường hợp là đồng chủ sở hữu:*

Ông/bà: ..... Năm sinh: .....

CMND số: ..... Ngày cấp ..... Nơi cấp .....

Hộ ..... khẩu: .....

Địa chỉ:

Điện thoại:

Và Ông/bà: Năm sinh:

CMND số: Ngày cấp Nơi cấp

Hộ khẩu:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Là chủ sở hữu nhà ở:

Các chứng từ sở hữu và tham khảo về nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho Bên A gồm có:

**BÊN THUÊ (BÊN B) <sup>(2)</sup>:**

Ông/bà: Năm sinh:

CMND số: Ngày cấp Nơi cấp

Hộ khẩu:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Mã số thuế:

Tài

khoản

số:

Mở tại ngân hàng:

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

**ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG <sup>(3)</sup>**

Đối tượng của hợp đồng này là ngôi nhà số:

1.1. Nhà ở:

a) Tổng diện tích sử dụng:

m<sup>2</sup>

b) Diện tích xây dựng:

m<sup>2</sup>

c) Diện tích xây dựng của tầng trệt:

m<sup>2</sup>

d) Kết cấu nhà:

e) Số tầng:

f) Trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở (nếu có) :

.

1.2. Đất ở:

Thửa đất số:

Tờ bản đồ số:

Diện tích:

m<sup>2</sup>

Hình thức sử dụng riêng:  
m<sup>2</sup>

1.3. Các thực trạng khác:

## **ĐIỀU 2: GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN <sup>(4)</sup>**

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: bằng ....., trả vào ngày ..... hàng tháng.

## **ĐIỀU 3: THỜI HẠN THUÊ VÀ THỜI ĐIỂM GIAO NHẬN NHÀ Ở <sup>(5)</sup>**

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) Phổ biến cho bên B quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- c) Bảo đảm cho bên B sử dụng ổn định nhà trong thời hạn thuê;
- d) 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;
- e) Tạo điều kiện cho bên B sử dụng thuận tiện diện tích thuê;
- f) Nộp các khoản thuế về nhà và đất (nếu có);
- g) Hướng dẫn, đôn đốc bên B thực hiện đúng các quy định về đăng ký tạm trú.

### **4.2. Quyền của bên A:**

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

b) Trường hợp chưa hết hạn hợp đồng mà bên A cải tạo nhà ở và được bên B đồng ý thì bên A được quyền điều chỉnh giá cho thuê nhà ở. Giá cho thuê nhà ở mới do các bên thỏa thuận; trong trường hợp không thỏa thuận được thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên B theo quy định của pháp luật;

c) 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;

d) Cải tạo, nâng cấp nhà cho thuê khi được bên B đồng ý, nhưng không được gây phiền hà cho bên B sử dụng chỗ ở;

e) Được lấy lại nhà cho thuê khi hết hạn hợp đồng thuê, nếu hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì bên cho thuê muốn lấy lại nhà phải báo cho bên thuê biết trước sáu tháng;

f) 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:

- Bên cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở xã hội cho thuê không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện theo quy định của Luật nhà ở;

- 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 như đã thỏa thuận trong hợp đồng;

- Bên B tự ý đục phá, coi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;

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

- 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, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;

- Thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 của Luật nhà ở.

## **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 mục h khoản 5.2 Điều 5;

## **5.2. Quyền của bên B:**

- a) Nhận nhà ở và trang thiết bị gắn liền (nếu có) theo đúng thỏa thuận;
- b) Được đổi nhà đang thuê với bên thuê khác, nếu được bên A đồng ý bằng văn bản;
- c) Được cho thuê lại nhà đang thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;
- d) Được thay đổi cấu trúc ngôi nhà nếu được bên A đồng ý bằng văn bản;
- e) Yêu cầu bên A sửa chữa nhà đang cho thuê trong trường hợp nhà bị hư hỏng nặng;
- f) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên A trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà;
- g) Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp, nếu đã hết hạn thuê mà nhà vẫn dùng để cho thuê;
- h) Được ưu tiên mua nhà đang thuê, khi bên A thông báo về việc bán ngôi nhà;
- i) 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:
  - Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng;
  - 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;
  - Quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

## **ĐIỀU 6: QUYỀN TIẾP TỤC THUÊ NHÀ Ở**

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. Khi bên B chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đang cùng sinh sống với bên B được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp thuê nhà ở công vụ hoặc các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định 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 lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực mới có giá trị để thực hiện.

8.2. Trường hợp thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà được thực hiện khi có một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 84 của Luật nhà ở.

Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

- a) Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên A thông báo cho bên B biết việc chấm dứt hợp đồng;
- b) Nhà ở cho thuê không còn;
- c) Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa nhà ở hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà

nước có thẩm quyền; nhà ở cho thuê thuộc diện bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào các mục đích khác.

Bên A phải thông báo bằng văn bản cho bên B biết trước 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại điểm này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

d) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

e) Bên B chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống;

f) Chấm dứt khi một trong các bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở.

## **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:

9.1. 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.

9.2. 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).

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

9.3. 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**

10.1. 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.

10.2. 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 cho thuê**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

**Bên thuê**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

***Ghi chú:***

- <sup>(1)</sup> Hợp đồng này được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;
- <sup>(2)</sup> Các bên tham gia hợp đồng phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 119 Luật nhà ở năm 2014;
- <sup>(3)</sup> Nhà ở tham gia giao dịch phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 118 Luật nhà ở năm 2014;
- <sup>(4)</sup> Giá thuê nhà ở và phương thức thanh toán được quy định tại Điều 129 Luật nhà ở năm 2014;
- <sup>(5)</sup> Thời hạn thuê được quy định tại Điều 129 Luật nhà ở năm 2014.

**Mẫu số 4:**

**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: Hà Nội

**Cùng vợ:** .....

CMND số:.....; cấp ngày:.....; nơi cấp: Hà Nội

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, .....m<sup>2</sup> x .....T, MT .....m.

## **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 thuê cho thuê nhà theo quy định của pháp luật, khoản thuê 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 thỏa 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

**BÊN CHO THUÊ (BÊN A)**

**BÊN THUÊ (BÊN B)**

---

**NGƯỜI LÀM CHỨNG**

**Mẫu số 5:**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập-Tự Do-Hạnh Phúc

—oOo—

**HỢP ĐỒNG THUÊ PHÒNG TRỌ**

**BÊN A : BÊN CHO THUÊ**

Họ và Tên:

Năm sinh:

CMND:

Ngày cấp:

Nơi cấp:

Thường Trú:

**BÊN B : BÊN THUÊ NHÀ**

Họ và Tên:

Năm sinh:

CMND:

Ngày cấp:

Nơi cấp:

Thường Trú:

Hai bên cùng thỏa thuận và đồng ý với nội dung sau :

**Điều 1:**

- Bên A đồng ý cho bên B thuê một phòng thuộc nhà số:
- Thời hạn thuê nhà là .... tháng kể từ ngày .....

**Điều 2 :**

- Giá tiền thuê nhà là .....đồng/tháng ( Bằng chữ :.....)
- Tiền thuê nhà bên B thanh toán cho bên A từ ngày ..... Tây hàng tháng.
- Bên B đặt tiền thế chân trước ..... đồng ( Bằng chữ : ..... ) cho bên A. Tiền thế chân sẽ được trả lại đầy đủ cho bên thuê khi hết hợp đồng thuê căn hộ và thanh toán đầy đủ tiền điện, nước , phí dịch vụ và các khoản khác liên quan.
- Bên B ngưng hợp đồng trước thời hạn thì phải chịu mất tiền thế chân.
- Bên A ngưng hợp đồng ( lấy lại nhà ) trước thời hạn thì bồi thường gấp đôi số tiền bên B đã thế chân.

**Điều 3 : Trách nhiệm bên A.**

- Giao nhà, trang thiết bị trong nhà cho bên B đúng ngày ký hợp đồng.
- Hướng dẫn bên B chấp hành đúng các quy định của địa phương, hoàn tất mọi thủ tục giấy tờ đăng ký tạm trú cho bên B.

**Điều 4 : Trách nhiệm bên B.**

- Trả tiền thuê nhà hàng tháng theo hợp đồng.
- Sử dụng đúng mục đích thuê nhà, khi cần sửa chữa, cải tạo theo yêu cầu sử dụng riêng phải được sự đồng ý của bên A.
- Đồ đạc trang thiết bị trong nhà phải có trách nhiệm bảo quản cẩn thận không làm hư hỏng mất mát.

**Điều 5: Điều khoản chung.**

- Bên A và bên B thực hiện đúng các điều khoản ghi trong hợp đồng.
- Trường hợp có tranh chấp hoặc một bên vi phạm hợp đồng thì hai bên cùng nhau bàn bạc giải quyết, nếu không giải quyết được thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.
- Hợp đồng được lập thành 02 bản có giá trị ngang nhau, mỗi bên giữ 01 bản

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày .... Tháng.... năm 20.....

**BÊN A**

**BÊN B**

**Mẫu số 6:**

Mẫu hợp đồng cho thuê nhà ND 76/2015/ND-CP

Ngày 01/11/2015 trở đi các mẫu hợp đồng cho thuê nhà cũ sẽ hết hiệu lực và thay vào đó là **mẫu hợp đồng cho thuê nhà** theo nghị định 76/2015/ND-CP

Sau đây là mẫu hợp đồng sẽ được áp dụng kể từ ngày 01/11 tới đây.

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/ND-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: .....m<sup>2</sup>

– Tổng diện tích sử dụng đất: .....m<sup>2</sup>, trong đó:

Sử dụng riêng: .....m<sup>2</sup>;

Sử dụng chung (nếu có): .....m<sup>2</sup>

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  
(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN THUÊ  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**Mẫu số 7:**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC**

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở HOẶC LÀM VĂN PHÒNG**

- Căn cứ Bộ luật dân sự của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt nam có hiệu lực từ ngày 01/01/2006;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên,

*Hôm nay ngày    tháng    năm 2010 tại địa chỉ .....,*

**Chúng tôi gồm có:**

**1. Bên thuê:                    (Gọi tắt là Bên A)**

Địa chỉ:

CMND số:

Điện thoại:

**2. Bên cho thuê:            (Gọi tắt Bên B) Bà**

Nơi thường trú:

Nơi ở hiện tại:

**Hai bên cùng thoả thuận ký hợp đồng thuê nhà với các điều khoản sau đây:**

**Điều 1: Đối tượng hợp đồng**

**Bên B** đồng ý cho **Bên A** thuê căn hộ (căn nhà) tại địa chỉ ..... thuộc sở hữu hợp pháp của **Bên B**.

**Chi tiết căn hộ như sau:**

Bao gồm: Ban công, hệ thống điện nước đã sẵn sàng sử dụng được, các bóng đèn trong các phòng và hệ thống công tắc, các bồn rửa mặt, bồn vệ sinh đều sử dụng tốt.

**Điều 2: Thời hạn thuê**

Là 01 (một) năm tính từ ngày ngày 20 tháng 11 năm 2010. Hết hạn Hợp đồng, **Bên A** được quyền ưu tiên thuê tiếp nếu có nhu cầu.

### **Điều 3: Giá cả và phương thức thanh toán**

1. Giá thuê nhà cố định kể từ khi ký Hợp đồng là: ..... . Số tiền thuê nhà hàng tháng nói trên không bao gồm các chi phí dịch vụ như: điện, nước, điện thoại, internet, fax, dọn vệ sinh... Các chi phí này sẽ do **Bên A** trực tiếp thanh toán hàng tháng với các cơ quan cung cấp dịch vụ cho khu nhà kể từ sau ngày ký Hợp đồng này.

2. Giá trên không bao gồm thuế VAT, thuế môn bài, thuế nhà hoặc các loại thuế khác (Các chi phí này nếu phát sinh thì sẽ do bên thuê nhà thanh toán).

#### **3. Phương thức thanh toán:**

- Tiền thuê nhà được thanh toán ..... tháng một lần và được thanh toán vào các ngày từ 01 đến ngày 05 của tháng đầu kì thanh toán.

- Đơn vị giao dịch và thanh toán là Đồng Việt nam

4. **Hình thức thanh toán:** Việc thanh toán sẽ bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

### **Điều 4: Quyền và Trách nhiệm của Bên B**

1. Bàn giao cho **Bên A** nhà diện tích sử dụng cùng các thiết bị đi kèm (Kèm theo phụ lục) ngay sau khi ký Hợp đồng. Số lượng, chủng loại và chất lượng các thiết bị được ghi trong Biên bản bàn giao đính kèm Hợp đồng thuê nhà này với chữ ký của Đại diện hai bên.

2. Bảo đảm quyền cho thuê nhà và cam kết không có bất kỳ một tranh chấp, khiếu nại nào đối với nhà cho **Bên A** thuê.

3. Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn và riêng rẽ của Bên A nhà đối với phần diện tích cho thuê đã nói ở Điều 1.

4. Tạo mọi điều kiện cho Bên A trong việc sử dụng căn nhà, đảm bảo về quyền sử dụng dịch vụ công cộng của các nhà cung cấp cơ bản bên thuê A.

5. Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng trong suốt thời hạn thuê nếu không thống nhất được với bên A.

6. Trong mọi trường hợp nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải có trách nhiệm bồi thường cho bên A số tiền tương ứng với 02 tháng tiền cho thuê nhà như quy định tại tại hợp đồng này.

7. Phối hợp và giúp đỡ bên thuê trong những vấn đề liên quan đến bên thứ 3 nếu có phát sinh và pháp luật có quy định bắt buộc (Mọi chi phí nếu có thuộc bên A).

8. Không được tăng giá cho thuê nhà trong suốt thời gian của hợp đồng thuê nhà. Trường hợp hai bên tái tục hợp đồng theo thời hạn mới thì Bên B có

thể được tăng giá cho thuê nhà theo giá thị trường tại thời điểm ký kết nhưng không được vượt quá 10% tổng hợp đồng trước đó.

#### **Điều 5: Quyền và Trách nhiệm của bên A**

1. Sử dụng diện tích nhà nói tại Điều 1 đúng mục đích và không được sử dụng vào các mục đích khác như ký hợp đồng cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà này cho bất kỳ một bên thứ ba nào.
2. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê nhà theo Điều 3.
3. Bảo quản, giữ gìn mọi trang thiết bị thuộc sở hữu của Bên B. Trường hợp xảy ra hỏng hóc do lỗi Bên A gây ra thì Bên A phải hoàn lại theo giá trị thiệt hại (Hoặc tự lắp đặt lại thiết bị nếu bên cho thuê đồng ý).
4. Sử dụng nhà thuê đúng pháp luật, tuân thủ các quy định về đảm bảo vệ sinh, trật tự, an toàn và phòng chống cháy, nổ theo quy định chung của Nhà nước và nội quy bảo vệ của toàn bộ khu nhà.
5. Bàn giao lại nhà và trang thiết bị cho Bên B khi hết hạn hợp đồng. Khi dời nhà thuê, Bên A không được quyền tháo dỡ trang thiết bị do Bên B lắp đặt.
6. Trong thời hạn Hợp đồng, nếu không còn nhu cầu thuê nhà nữa, Bên A phải báo cho Bên B trước 15 ngày để hai bên cùng quyết toán tiền thuê nhà và các khoản khác.
7. Có trách nhiệm đóng góp về chi phí bảo vệ và vệ sinh theo quy định của toàn bộ khu nhà.
8. Trong quá trình thuê nhà không được tự ý sửa chữa, thay đổi kết cấu và kiến trúc nhà.
9. Bên A có quyền đề xuất hoặc thỏa thuận chia sẻ chi phí với bên B về việc sửa chữa, bảo dưỡng nhà nếu nhà cho thuê có dấu hiệu xuống cấp, chất lượng nhà xuống cấp trong thời hạn của hợp đồng.

#### **Điều 6: Thỏa thuận chung**

1. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên A vi phạm các điều khoản ghi trong Hợp đồng mà không thống nhất được giữa hai bên.
2. Trường hợp có phát sinh tranh chấp trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, hai bên chủ động bàn bạc giải quyết trên cơ sở thương lượng, đàm phán. Nếu hai bên không thỏa thuận được thì tranh chấp sẽ được giải quyết tại cơ quan thẩm quyền theo luật định.

3. Hợp đồng này được lập thành 06 điều, 02 bản, có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 01 bản để thực hiện.
4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Bên thuê nhà**

**Bên cho thuê nhà**

**Mẫu số 8:**

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ XƯỞNG VÀ KHO BÃI**

(Số: ...../HĐTNXVKB)

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ....., tại  
gồm có:

Chúng tôi

**BÊN CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG, KHO BÃI (BÊN A):**

Địa

chỉ:

Điện thoại:

Fax:

E-mail:

Giấy

phép

số:

Mã

số

thuế:

Tài

khoản

số:

Do ông (bà):

Năm

sinh:

Chức vụ:  
diện.

làm đại

Là chủ sở hữu của nhà xưởng, kho bãi cho thuê:

**BÊN THUÊ NHÀ XƯỞNG, KHO BÃI (BÊN B):**

Địa

chỉ:

Điện thoại:

Fax:

E-mail:

Giấy phép số:

Mã số thuế:

Tài khoản số:

Do ông (bà): Năm sinh:

Chức vụ: làm đại diện.

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

### **ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG VÀ NỘI DUNG HỢP ĐỒNG**

1.1. Bên A đồng ý cho thuê và bên B đồng ý thuê phần diện tích nhà xưởng và kho bãi nằm trên diện tích đất ..... m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của bên A tại

1.2. Mục đích thuê:

### **ĐIỀU 2: THỜI HẠN CỦA HỢP ĐỒNG**

2.1. Thời hạn thuê nhà xưởng là ..... năm được tính từ ngày ..... tháng .... năm .... đến ngày ..... tháng ..... năm .....

2.2. Khi hết hạn hợp đồng, tùy theo tình hình thực tế hai Bên có thể thỏa thuận gia hạn.

2.3. Trường hợp một trong hai bên ngưng hợp đồng trước thời hạn đã thỏa thuận thì phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 3 tháng.

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 (những trang thiết bị này sẽ được hai bên lập biên bản và có bản liệt kê đính kèm).

### **ĐIỀU 3: GIÁ CẢ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

3.1. Giá thuê nhà xưởng, kho bãi là: đ/m<sup>2</sup>/tháng (Bằng chữ: )

3.2. Bên B sẽ trả trước cho Bên A ..... năm tiền thuê nhà xưởng, kho bãi là:  
VNĐ

(Bằng chữ:  
)

Sau thời hạn ..... năm, tiền thuê nhà xưởng, kho bãi sẽ được thanh toán ..... tháng một lần vào ngày ..... mỗi tháng. Bên A có trách nhiệm cung cấp hóa đơn cho Bên B.

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

##### **4.1. Quyền của bên A:**

- a) Yêu cầu bên B bảo quản, sử dụng nhà xưởng, kho bãi theo công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.
- b) Yêu cầu bên B thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.
- c) Yêu cầu bên B giao lại nhà xưởng, kho bãi khi hết thời hạn thuê.
- d) Yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên B gây ra.
- e) Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên B vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.
- f) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

##### **4.2. Nghĩa vụ của bên A:**

- a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà xưởng, kho bãi và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.
- b) Giao nhà xưởng và kho bãi cho bên B theo hợp đồng và hướng dẫn bên B sử dụng nhà xưởng, kho bãi theo đúng công năng, thiết kế.
- c) Bảo trì, sửa chữa nhà xưởng và kho bãi theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.
- d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

- e) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

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

### **5.1. Quyền của bên B:**

- a) Yêu cầu bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà xưởng, kho bãi.
- b) Nhận nhà xưởng, kho bãi theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê; sử dụng nhà xưởng, kho bãi trong thời gian thuê.
- c) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà xưởng, kho bãi, nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên A đồng ý bằng văn bản.
- d) Được tiếp tục thuê theo điều kiện đã thỏa thuận với bên A trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà xưởng, kho bãi.
- e) Yêu cầu bên A sửa chữa nhà xưởng, kho bãi đang thuê trong trường hợp nhà xưởng, kho bãi bị hư hỏng; yêu cầu bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của bên A gây ra.
- f) Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên A vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.
- g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### **5.2. Nghĩa vụ của bên B:**

- a) Bảo quản, sử dụng nhà xưởng, kho bãi theo công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.
- b) Trả tiền thuê và thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng.
- c) Trả nhà xưởng, kho bãi cho bên A theo thỏa thuận trong hợp đồng.
- d) Sửa chữa những hư hỏng của nhà xưởng, kho bãi do lỗi của mình gây ra.
- e) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ một phần hoặc toàn bộ nhà xưởng, kho bãi nếu không có sự đồng ý của bên A.
- f) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6: ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG**

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

- a) Thanh toán tiền thuê nhà xưởng, kho bãi 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;
- b) Sử dụng nhà xưởng, kho bãi không đúng mục đích thuê;

- c) Cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà xưởng, kho bãi thuê;
- d) Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà xưởng, kho bãi đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên A đồng ý bằng văn bản.

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

- a) Không sửa chữa nhà xưởng, kho bãi khi nhà xưởng, kho bãi không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên B;
- b) Tăng giá thuê nhà xưởng, kho bãi bất hợp lý;
- c) Quyền sử dụng nhà xưởng, kho bãi bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

6.3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác.

## **ĐIỀU 7: CAM KẾT CHUNG**

7.1. Bên A cam kết nhà xưởng, kho bãi 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.

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

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.

7.4. Các bên cùng cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

7.5. Các cam kết khác *(phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội)*:

.....  
.....

## **ĐIỀU 8: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

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 có thẩm quyền xét xử.

#### **ĐIỀU 9: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

Hợp đồng này có hiệu lực pháp lý từ ngày ..... tháng .... năm ..... Đến ngày ..... tháng ..... năm .....

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

#### **ĐẠI DIỆN BÊN A**

Chức vụ

*(Ký tên đóng dấu)*

#### **ĐẠI DIỆN BÊN B**

Chức vụ

*(Ký tên đóng dấu)*

**Nguồn: Suru tâm**