Văn phòng Luật sư VCT

Địa chỉ: 530 Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

[·], ngày [·] tháng [·] năm 20[·]

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Thương mại ngày 14 tháng 06 năm 2005, sửa đổi qua các thời kỳ; *(Áp dụng đối với Thương nhân).*

Căn cứ văn bản hướng dẫn liên quan;

Căn cứ nhu cầu của hai bên.

Lưu ý: tuỳ thuộc vào mục đích thuê mà chọn luật áp dụng phù hợp.

Hôm nay, ngày [·] tháng [·] năm 20 [·] tại [·], chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ:

Đối với cá nhân:

Họ và tên	: [·],	sinh ngày: [·]
CCCD/CC/Hộ chiếu số	: [·],	cấp ngày: [·]
Nơi cấp	: [·]	
Địa chỉ thường trú	: [·]	
Điện thoại	: [·]	

Đối với tổ chức:

Công ty	: [·]	
MSDN	: [·]	cấp ngày: [·]
Cấp tại	: [·]	
Đại diện	: Ông/Bà [·]	chức vụ: [·]
Điện thoại	: [·]	

(*Sau đây gọi tắt là "Bên A"*)

BÊN THUÊ:

Đối với cá nhân:

Họ và tên	: [·],	sinh ngày: [·]

CCCD/CC/Hộ chiếu số : [·], cấp ngày: [·]

Nơi cấp : [·]

Địa chỉ thường trú : [·]

Điện thoại : [·]

Đối với tổ chức:

Công ty : [·]

MSDN : [·] cấp ngày: [·]

Cấp tại : [·]

Đại diện : Ông/Bà [·] chức vụ: [·]

Điện thoại : [·]

(*Sau đây gọi tắt là "Bên B"*)

Sau khi bàn bạc thảo luận, thống nhất, Bên A và Bên B (gọi chung là Các Bên) đồng ý ký hợp đồng thuê nhà ("Hợp đồng") với nội dung và điều khoản sau:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

Bên A là chủ sở hữu hợp pháp, đồng ý cho Bên B thuê và Bên B đồng ý thuê của Bên A các nhà ở có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số [·], số vào sổ [·] do [·] cấp ngày [·] tháng [·] năm [·] tại địa chỉ [·]. Đặc điểm đất và nhà như sau

……..

……..

…….

(*Sau đây gọi tắt là "Nhà thuê/Tài sản thuê"*)

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THUÊ

Mục đích thuê nhà thuê tại Điều 1 Hợp đồng này để:

……..

……..

…….

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ, TIỀN CỌC VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá thuê: ……..

Giá thuê bao gồm thuế VAT 10% và tất cả các loại thuế có liên quan có thể phát sinh từ hợp đồng này; và không bao gồm tiền điện, điện thoại, fax, chi phí dịch vụ vệ sinh trong văn phòng và các chi phí khác do Bên B sử dụng.

2. Tiền đặt cọc: [·] sẽ được thanh toán vào ngày [·] tháng [·] năm [·]

3. Xử lý tiền đặt cọc:

a. Trường hợp Bên A vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà thuê theo quy định của Hợp đồng, Bên A phải hoàn trả toàn bộ tiền cọc đã nhận từ Bên B và bồi thường cho Bên B một khoản tiền tương đương 100% (mức cụ thể hai bên tự thoả thuận) tổng số tiền đặt cọc.

b. Nếu Bên B vi phạm, từ chối nhận bàn giao nhà thuê hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái quy định của Hợp đồng và pháp luật, số tiền đặt cọc sẽ không được hoàn lại.

c. Trong trường hợp Hợp đồng này bị chấm dứt do hết Thời Hạn Thuê nêu tại Hợp Đồng hoặc theo thỏa thuận của hai Bên, Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên A hoàn trả cho Bên Thuê trong vòng 15 (mười lăm) (mức cụ thể hai bên tự thoả thuận) ngày sau khi Bên Thuê đã hoàn thành đầy đủ và trung thực mọi nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn bởi mọi khoản phải trả, chi phí sửa chữa, thay thế, khôi phục hư hỏng, nợ (nếu có).

d. Tiền Đặt Cọc được xử lý theo các quy định khác của Hợp đồng này.

4. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng chuyển khoản vào số tài khoản mà Bên A cung cấp sau đây:

STK: …….

Chủ TK:…….

Ngân hàng ……

5. Thời hạn thanh toán: [·]

ĐIỀU 4: THỜI HẠN THUÊ VÀ GIA HẠN HỢP ĐỒNG THUÊ

1. Thời hạn thuê: [·]

2. Thời điểm bắt đầu hợp đồng: [·]

3. Thủ tục giao nhận Bất động sản: Các bên lập Biên bản bàn giao Nhà trong đó liệt kê tất cả các tài sản kèm theo.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Yêu cầu Bên B thanh toán tiền thuê và chi phí khác đầy đủ, đúng hạn theo thoả thuận trong Hợp Đồng.

2. Yêu cầu Bên B phải sửa chữa phần hư hỏng, thiệt hại đối với tài sản thuê do lỗi của Bên B gây ra.

3. Bàn giao tài sản thuê (bao gồm hiện trạng, diện tích, vị trí, thiết bị đính kèm – nếu có) đúng thời gian, đúng thực trạng như đã thỏa thuận trong Hợp đồng.

4. Đảm bảo việc cho thuê theo Hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật.

5. Đảm bảo quyền sử dụng của Bên B đối với phần diện tích thuê một cách độc lập, liên tục, ổn định trong suốt thời hạn thuê, trừ khi Bên B vi phạm pháp luật và/hoặc vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng.

6. 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.

7. Tuân thủ các quyền, 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 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Nhận Bất động sản và tài sản kèm theo (nếu có) theo đúng thoả thuận; Trả lại Nhà thuê đúng thời hạn, đúng hiện trạng (trừ hao mòn tự nhiên) kể cả phần cơi nới, sửa chữa.

2. Sử dụng tài sản đúng mục đích, giữ gìn tài sản và sửa chữa hư hỏng do lỗi của mình gây ra.

3. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê, điện, nước và các chi phí phát sinh trong thời gian thuê.

4. Được cho thuê lại hoặc cơi nới, sửa chữa Bất động sản nếu được Bên A chấp thuận bằng văn bản.

5. Được ưu tiên gia hạn hợp đồng thuê hoặc mua nhà thuê nếu Bên A có nhu cầu chuyển nhượng.

6. Được đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bồi thường nếu Bên A vi phạm nghiêm trọng như tăng giá bất hợp lý, cho thuê tài sản không đủ điều kiện pháp lý, hoặc bị bên thứ ba tranh chấp.

7. Cho phép Bên A kiểm tra định kỳ tình trạng Nhà thuê khi có thông báo hợp lý trước.

8. Chấp hành quy định về vệ sinh môi trường, an ninh trật tự tại khu vực thuê.

9. Tuân thủ các quyền, 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 7: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng bao gồm:

a. Hợp đồng hết thời hạn mà hai Bên không gia hạn thực hiện hợp đồng;

b. Theo thỏa thuận giữa hai bên;

c. Có quyết định của cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch, giải tỏa, hoặc thiên tai, động đất, chiến tranh…;

d. Theo quy định về sự kiện bất khả kháng và đơn phương;

e. Trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Hai Bên cam kết thực hiện nghiêm túc các điều khoản đã thỏa thuận trên, không được đơn phương thay đổi hoặc hủy bỏ hợp đồng, bên nào không thực hiện hoặc đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng mà không có lý do chính đáng thì Bên Bị vi phạm có quyền:

a. Đơn phương chấm dứt tất cả thỏa thuận đang và sắp thực hiện giữa hai Bên và không phải bồi thường cho Bên vi phạm;

b. Trường hợp Bên A vi phạm, Bên A có trách nhiệm hoàn trả khoản tiền đặt cọc cho Bên B và trả thêm một khoản tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc. Tất cả các khoản tiền này phải được hoàn trả trong vòng 15 ngày kể từ ngày hợp đồng chấm dứt và các khoản bồi thường khác (nếu có);

c. Trường hợp Bên B vi phạm, số tiền Đặt Cọc sẽ không được hoàn trả lại cho Bên B và thuộc về Bên A.

ĐIỀU 8: BẤT KHẢ KHÁNG

1. "**Sự kiện bất khả kháng**" là các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn ở các sự kiện như thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, tai nạn, thảm họa, hạn chế về dịch bệnh, nhiễm hạt nhân hoặc phóng xạ, chiến tranh, nội chiến, khởi nghĩa, đình công hoặc bạo loạn, can thiệp của Cơ quan Chính phủ,…
2. Khi có dấu hiệu hoặc sự kiện bất khả kháng xảy ra, Bên bị ảnh hưởng phải kịp thời thông báo cho Bên còn lại để cùng thống nhất biện pháp xử lý. Việc xác nhận sự kiện này cần có chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (UBND xã/phường nơi xảy ra sự kiện).
3. Trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng, các nghĩa vụ của các Bên sẽ được tạm dừng. Sau khi sự kiện kết thúc, các Bên tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng.
4. Nếu sự kiện bất khả kháng kéo dài hơn 60 (sáu mươi) ngày và không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, một hoặc cả hai bên có quyền chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại cho bên còn lại.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Hợp Đồng này được điều chỉnh, diễn giải và thực hiện phù hợp với pháp luật Việt Nam. Mọi phát sinh sẽ được ưu tiên giải quyết theo thỏa thuận giữa các Bên, nếu không thì sẽ tuân theo quy định pháp luật hiện hành.
2. Hai Bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản đã thoả thuận trong Hợp đồng. Mọi sửa đổi, bổ sung các nội dung của Hợp Đồng phải được lập thành văn bản, do đại diện có thẩm quyền của Hai Bên ký kết và sẽ là một phần không tách rời của Hợp Đồng.Không một Bên nào được phép chuyển nhượng và/hoặc chuyển giao quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng này cho Bên thứ ba mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại.
3. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu phát sinh tranh chấp, các Bên sẽ ưu tiên thương lượng. Nếu không thể giải quyết, tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết. Phán quyết của Tòa là cuối cùng và có hiệu lực thi hành.
4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi hai Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Hợp đồng và pháp luật.
5. Hợp đồng được lập thành 02 (hai) bản, mỗi Bên giữ 01 (một) bản, có giá trị pháp lý như nhau./.

Bên thuê	**Bên cho thuê**
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)	*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)*