CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ / MẶT BẰNG

Số: ……/HĐTN

Văn bản tham khảo, tự điều chỉnh theo thực tế.

• Dùng cho thuê nhà ở, hoặc thuê một phần nhà ở, giữa cá nhân, hộ kinh doanh với nhau.

• Theo Điều 164 khoản 2 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, hợp đồng thuê nhà ở không phải công chứng, chứng thực, trừ khi các bên có nhu cầu.

• Thuê mặt bằng không phải nhà ở (ki-ốt, gian hàng trong trung tâm thương mại, nhà xưởng, kho): nên hỏi luật sư hoặc công chứng viên về hình thức hợp đồng trước khi ký. Thuê nhà ở để làm chỗ kinh doanh: nếu tài sản thuê là nhà ở, hợp đồng thuê không bắt buộc công chứng, chứng thực, trừ khi các bên có nhu cầu (Điều 164 khoản 2); nên hỏi luật sư về điều kiện dùng nhà để kinh doanh.

• Thuê quyền sử dụng đất: theo Điều 27 khoản 3 điểm b Luật Đất đai số 31/2024/QH15, công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.

• Không dùng mẫu này cho mua bán, tặng cho, thế chấp nhà ở hoặc chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất. Các hợp đồng đó phải công chứng hoặc chứng thực (Điều 164 khoản 1 Luật Nhà ở; Điều 27 khoản 3 điểm a Luật Đất đai).

Hôm nay, ngày …… tháng …… năm ……, tại:
……

Chúng tôi gồm:

BÊN A (bên cho thuê)

Họ và tên / Tên hộ kinh doanh	
Người đại diện (nếu là hộ kinh doanh)	
Mã số thuế (nếu có)	
Số định danh cá nhân / Căn cước	
Ngày cấp, nơi cấp	
Địa chỉ liên hệ	
Số điện thoại	
Email (nhận thư mời ký)	
Giấy tờ về quyền sở hữu / quyền sử dụng (số, ngày cấp)	
Số tài khoản nhận tiền (nếu có)	

BÊN B (bên thuê)

Họ và tên / Tên hộ kinh doanh	
Người đại diện (nếu là hộ kinh doanh)	

Mã số thuế (nếu có)	
Số định danh cá nhân / Căn cước	
Ngày cấp, nơi cấp	
Địa chỉ liên hệ	
Số điện thoại	
Email (nhận thư mời ký)	

Hai bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê với các điều sau:

Điều 1. Tài sản thuê

1. Địa chỉ: ……

2. Loại tài sản: ☐ nhà ở ☐ một phần nhà ở ☐ mặt bằng khác: ……

3. Diện tích sử dụng: …… m²; số tầng / số phòng: ……

4. Trang thiết bị đi kèm: ghi trong Biên bản bàn giao kèm theo hợp đồng này.

5. Mục đích thuê: ☐ để ở ☐ làm chỗ kinh doanh (ngành nghề: ……) ☐ làm kho ☐ khác: ……

Điều 2. Thời hạn thuê

1. Thời hạn: …… tháng, từ ngày …/…/…… đến ngày …/…/……

2. Hết hạn, nếu Bên B muốn thuê tiếp, Bên B báo cho Bên A trước …… ngày để hai bên thỏa thuận lại.

Điều 3. Tiền thuê và cách trả

1. Giá thuê: …… đồng/tháng (bằng chữ: ……).

2. Giá thuê ☐ đã gồm ☐ chưa gồm tiền điện, nước, phí dịch vụ, internet. Các khoản chưa gồm trả theo: ……

3. Kỳ trả: ☐ hằng tháng ☐ …… tháng một lần; trả trước ngày …… của kỳ.

4. Cách trả: ☐ tiền mặt có giấy biên nhận ☐ chuyển khoản vào tài khoản của Bên A ghi ở trên.

5. Tiền đặt cọc (nếu có): …… đồng, lập riêng bằng thỏa thuận đặt cọc hoặc ghi tại đây: ……

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Giao tài sản thuê đúng ngày …/…/……, đúng hiện trạng ghi trong Biên bản bàn giao.

2. Nhận đủ tiền thuê đúng kỳ.

3. Sửa chữa hư hỏng thuộc kết cấu nhà, đường điện, nước chính, trừ hư hỏng do Bên B gây ra.

4. Cung cấp giấy tờ cần thiết khi Bên B làm thủ tục liên quan tới địa điểm thuê (nếu hai bên thỏa thuận): ……

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Dùng tài sản đúng mục đích ghi tại Điều 1; trả tiền thuê đúng kỳ.

2. Giữ gìn tài sản; sửa chữa hư hỏng do mình gây ra.

3. Không cho người khác thuê lại khi chưa có đồng ý bằng văn bản của Bên A.

4. Sửa chữa, cải tạo, treo biển hiệu: chỉ làm khi Bên A đồng ý bằng văn bản.

5. Hết hạn thuê, trả lại tài sản theo hiện trạng ban đầu, trừ hao mòn tự nhiên.

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng trước hạn

1. Bên muốn chấm dứt trước hạn báo cho bên kia bằng văn bản hoặc email trước …… ngày.

2. Cách xử lý tiền thuê đã trả, tiền đặt cọc khi chấm dứt trước hạn: ……

3. Bên vi phạm thỏa thuận bồi thường thiệt hại thực tế cho bên kia, mức cụ thể: ……

Điều 7. Thông báo và giải quyết bất đồng

1. Thông báo giữa hai bên gửi tới địa chỉ, số điện thoại hoặc email ghi ở phần thông tin các bên.

2. Bất đồng trước hết hai bên tự thương lượng. Không thương lượng được thì một bên có thể yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 8. Điều khoản cuối

1. Hợp đồng có hiệu lực từ ngày: …/…/…… (nếu để trống: từ ngày hai bên ký xong).

2. Hợp đồng lập thành …… bản giấy, mỗi bên giữ …… bản; hoặc ký điện tử thành một tệp PDF, mỗi bên lưu một bản tệp đã ký.

3. Kèm theo: Biên bản bàn giao tài sản thuê; thỏa thuận đặt cọc (nếu có); bản sao giấy tờ của hai bên.

BÊN A	**BÊN B**
(bên cho thuê, ký và ghi rõ họ tên)	*(bên thuê, ký và ghi rõ họ tên)*
……	……

Ghi chú khi ký điện tử

• Điền email của từng bên ở ô thông tin. Nếu ký điện tử, email này dùng để nhận thư mời ký.

• Khi ký trên PSign: lưu văn bản đã điền thành một tệp PDF trước khi tải lên; mỗi người ký cần họ tên và email.

• Mỗi người ký có một chỗ ký riêng ở khung trên; giữ đủ chỗ ký cho mọi người ký.