

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

....., ngày.... thángnăm 2023

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN

Số /2023/HĐCT-BDS

I. BÊN CHO THUÊ

Ông/bà:.....

CCCD/CMND: Cấp ngày: tại:

Ngày sinh:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Số điện thoại:

(Sau đây được gọi là Bên A)

II. BÊN THUÊ

Ông/bà:.....

CCCD/CMND: Cấp ngày: tại:

Ngày sinh:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Số điện thoại:

(Sau đây được gọi là Bên B)

Bên A, Bên B sau đây được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Hai Bên**”.

XÉT RẰNG:

- Bên A là bên sở hữu hợp pháp/có quyền hợp pháp cho thuê bất động sản tại địa chỉ (“**Bất Động Sản**”).

- Bên A có nhu cầu cho thuê Bất Động Sản cho Bên B và Bên B có nhu cầu thuê Bất Động Sản từ Bên A.

- Bên B có khả năng tài chính và có đủ điều kiện thuê Bất Động Sản.

Sau khi bàn thảo và đi đến thống nhất, theo ý chí, nguyện vọng của mình, Hai Bên thống nhất cùng kí kết hợp đồng cho thuê bất động sản ("**Hợp Đồng**") với các điều khoản và điều kiện như sau:

ĐIỀU 1. ĐỐI TƯỢNG CHO THUÊ – THỜI HẠN – GIÁ THUÊ

1.1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê Bất Động Sản có các đặc điểm như sau:

1.1.1. Mã số thương mại của Bất Động Sản: Lô/Tháp : Tầng:

1.1.2. Tọa lạc tại:

1.1.3. Diện tích sử dụng (theo Hợp Đồng)m²

1.1.4. Diện tích sàn xây dựng (theo Hợp Đồng) m²

1.1.5. Loại hình Bất Động Sản: *Officetel*

1.1.6. Tình trạng bàn giao Bất Động Sản: Hoàn thiện cơ bản

1.2. Mục đích thuê Bất Động Sản:

1.3. Danh sách nội thất, hệ thống cung cấp điện, nước, gas (nếu có) và các trang thiết bị khác trong Bất Động Sản mà Bên A bàn giao cho Bên B sẽ được liệt kê trong Phụ lục số 01 của Hợp Đồng này và được Bên A đảm bảo tình trạng sử dụng tốt (còn mới 100%) tại thời điểm bàn giao Bất Động Sản cho Bên B.

ĐIỀU 2. THỜI HẠN THUÊ - GIÁ THUÊ - PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1. Thời hạn thuê Bất Động Sản là: tháng (Tính từ ngày đến hết ngày)
("Thời Hạn").

2.2. Giá thuê Bất Động Sản là: VND/ tháng (bằng chữ:).

2.2.1. Giá thuê không bao gồm thuế GTGT và thuế thu nhập; và

2.2.2. Giá thuê trên không bao gồm: phí quản lý, phí gửi xe, phí điện nước, điện thoại, internet và chi phí sinh hoạt liên quan, v.v... Bên B chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp các khoản chi phí này cho ban quản lý tòa nhà/ ban quản trị/đơn vị cung ứng dịch vụ đầy đủ kịp thời hàng tháng hoặc theo kỳ hạn thanh toán tương ứng; và

- 2.2.3. Giá trên được giữ ổn định trong suốt Thời Hạn của Hợp đồng. Khi Hai Bên có nhu cầu gia hạn Hợp Đồng, Hai Bên sẽ bàn lại giá thuê cho thời hạn gia hạn.
- 2.3. Ngày bàn giao Bất Động Sản là ngày sau khi Hai Bên đã ký Hợp Đồng và Bên A đã nhận được đầy đủ Tiền Đặt Cọc quy định tại Điều 2.5.
- 2.4. Phương thức thanh toán:
- 2.4.1. Hàng tháng, Bên B thanh toán tiền thuê quy định tại Điều 2.2 cho Bên A trong vòng ... (năm) ngày đầu tiên của tháng đó bằng hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên A.
- Từ, Bên B thanh toán tiền thuê quy định tại Điều 2.2 cho Bên A mỗi 03 tháng một lần trong vòng 5 (năm) ngày đầu tiên của tháng đầu tiên của mỗi kỳ bằng hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên A.
- 2.4.2. Thông tin tài khoản ngân hàng của Bên A như sau:
- 2.4.2.1. Chủ tài khoản:
- 2.4.2.2. Số tài khoản: tại Ngân - Chi nhánh
- 2.4.3. Tiền thuê của tháng đầu tiên của Thời Hạn sẽ được Bên B thanh toán cho Bên A vào cùng ngày bàn giao Bất Động Sản, bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên A quy định tại Điều 2.4.2.
- 2.4.4. Mọi khoản thanh toán trễ hạn theo Hợp Đồng sẽ chịu lãi suất là 20%/năm tính từ ngày chậm trả trên số tiền chậm trả.
- 2.5. Nhằm đảm bảo Bên B sẽ thuê Bất Động Sản với Thời Hạn đã cam kết, Bên B sẽ thanh toán khoản đặt cọc cho Bên A như sau:
- 2.5.1. Bên B thanh toán cho Bên A khoản đặt cọc là (bằng chữ:) ("**Tiền Đặt Cọc**");
- 2.5.2. Ngày thanh toán Tiền Đặt Cọc: trước hoặc ngay tại thời điểm ký Hợp Đồng.
- 2.5.3. Phương thức thanh toán: quy định tại Điều 2.4.2 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 3. TRÁCH NHIỆM BÊN A

- 3.1 Đảm bảo quyền sử dụng trọn vẹn và riêng biệt của Bên B đối với Bất Động Sản trong suốt Thời Hạn.

- 3.2 Đảm bảo có quyền cho thuê hợp pháp Bất Động Sản theo pháp luật Việt Nam. Trường hợp vi phạm điều này, Bên A phải bồi thường thiệt hại phát sinh thực tế cho Bên B.
- 3.3 Bàn giao Bất Động Sản cùng với các trang thiết bị như được nêu trong Phụ lục số 01 của Hợp Đồng.
- 3.4 Bên A hỗ trợ Bên B các thủ tục, giấy tờ liên quan đến việc đăng ký tạm trú, tạm vắng với ban quản lý tòa nhà hoặc cơ quan hữu quan theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 3.5 Hoàn trả Tiền Đặt Cọc cho Bên B theo quy định tại Điều 2.5.4, trừ các trường hợp quy định tại Điều 5.3.
- 3.6 Cam kết việc cho thuê của B là hợp pháp, cam kết tài sản cho thuê nêu tại khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng này đang trong tình trạng không tranh chấp, cầm cố, thế chấp,...không trong tình trạng đang bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không thực hiện bất kì nghĩa vụ tài chính với bên thứ ba nào khác.
- 3.7 Chịu trách nhiệm sửa chữa thiết bị, cơ sở vật chất của tài sản cho thuê trong trường hợp đến hạn bảo trì, thay thế, sửa chữa hoặc phát sinh không do lỗi của Bên B.

ĐIỀU 4. TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B

- 4.1. Thanh toán đúng hạn và đầy đủ tiền thuê và các khoản chi phí khác theo quy định điều 2.2 của Hợp Đồng này.
- 4.2. Có trách nhiệm bảo quản Bất Động Sản và các trang thiết bị Bên A đã bàn giao. Bên B chịu trách nhiệm sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng, tình trạng của Bất Động Sản và các trang thiết bị đúng như tại thời điểm Bên A đã bàn giao.
- 4.3. Có trách nhiệm tuân thủ nội quy, quy chế quản lý, sử dụng tòa nhà hoặc thực hiện các yêu cầu của ban quản lý, ban quản trị tòa nhà.
- 4.4. Không tự ý sửa chữa các hạng mục liên quan đến cấu trúc hoặc thay đổi thiết kế của bất động sản nếu không được sự đồng ý của Bên A và ban quản trị tòa nhà.
- 4.5. Chịu trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng của thiết bị trong quá trình Bên B sử dụng Bất Động Sản như bóng đèn, vòi nước, nghẹt bồn cầu, , và các hư hỏng nhỏ tương tự khác do lỗi hoặc do quá trình sử dụng của Bên B phát sinh hỏng hóc.
- 4.6. Có trách nhiệm cung cấp giấy tờ tùy thân hợp lệ cho Bên A để Bên A đăng ký tạm trú và thông báo kịp thời cho Bên A những thay đổi liên quan đến giấy tờ tùy thân của Bên B. Bên B hoàn toàn chịu mọi trách nhiệm, tổn thất, thiệt hại phát sinh từ việc xử phạt của cơ quan nhà nước, cơ quan quản lý tòa nhà liên quan đến hành vi cung

cấp giấy tờ giả mạo khai báo không trung thực và khai báo thay đổi chậm trễ hoặc không có giấy tờ tùy thân cư trú trong Bất Động Sản.

4.7. Sử dụng Bất Động Sản theo đúng mục đích đã nêu tại Hợp Đồng này và phải tuân thủ quy định của pháp luật trong quá trình sử dụng đúng yêu cầu của Bên A và ban quản lý tòa nhà.

4.8. Trừ trường hợp có sự đồng ý trước rõ ràng bằng văn bản của Bên A và ban quản trị tòa nhà, Bên B không được phép:

- (i) cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Bất Động Sản; hoặc
- (ii) chuyển giao bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào trong Hợp Đồng này cho bên thứ ba; hoặc
- (iii) sử dụng Bất Động Sản khác với mục đích quy định tại Điều 1.2 của Hợp Đồng.

4.9. Bên B sẽ bị coi là vi phạm Hợp Đồng, nếu:

- (i) Bên B không nhận bàn giao Bất Động Sản trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày 01/3/2020 và/hoặc không thanh toán tiền thuê đầu tiên của Thời Hạn vào ngày bàn giao quy định tại Điều 2.3; hoặc
- (ii) quá 30 (ba mươi) ngày mà Bên B không khắc phục, không thực hiện theo các yêu cầu của Bên A, ban quản lý, ban quản trị tòa nhà; hoặc
- (iii) quá 05 (năm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán quy định tại Điều 2.4 mà Bên B không thanh toán hoặc thanh toán không đủ tiền thuê cho Bên A hoặc các chi phí khác mà Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán như quy định tại Điều 2.2 của Hợp Đồng; hoặc
- (iv) Bên B vi phạm quy định tại Điều 4.8 hoặc Điều 5.1 của Hợp Đồng.

Trong các trường hợp nêu trên, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, xử lý Tiền Đặt Cọc như quy định tại Điều 5.3 và thu hồi Bất Động Sản và các tài sản đã được bàn giao theo Phụ lục 01 từ Bên B.

4.10. Trường hợp Hợp Đồng này chấm dứt do hết Thời Hạn hoặc chấm dứt trước Thời Hạn theo các quy định tại Hợp Đồng, Bên B phải bàn giao lại Bất Động Sản cho Bên A cùng các trang thiết bị và tình trạng sử dụng như nêu tại Phụ lục số 01. Bên B phải vệ sinh sạch sẽ Bất Động Sản, đảm bảo các vật dụng phải trong tình trạng sử dụng tốt, đầy đủ nguyên vẹn như lúc nhận bàn giao từ Bên A, ngoại trừ những hao mòn và hư hỏng tự nhiên theo thời gian mà không do lỗi tác động của con người khi sử dụng của Bên B gây nên. Đồng thời Bên B chịu trách nhiệm di dời toàn bộ trang thiết bị không thuộc Phụ lục số 01 ra khỏi Bất Động Sản trong vòng 07 (bảy) ngày, nếu không, Bên A có quyền (i) vứt bỏ hoặc bán những trang thiết bị này, và (ii) sử dụng số tiền thu được để khấu trừ chi phí di dời, lưu kho và chi phí đền bù khác phát sinh

hợp lý tại Bất Động Sản. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc thanh lý tài sản của Bên B không đủ bù đắp các chi phí của Bên A thì Bên B có nghĩa vụ bồi hoàn lại cho Bên A khoản tiền thiếu hụt đó ngay khi nhận được thông báo của Bên A.

ĐIỀU 5. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG TRƯỚC THỜI HẠN

5.1. Ngoài các trường hợp nêu tại Hợp Đồng, một Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước Thời Hạn sau khi Hai Bên đã thực hiện được 2/3 thời gian của Thời Hạn (tức là ít nhất đến hết ngày 28 tháng 2 năm 2023) và bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại trước ít nhất 90 (chín mươi) ngày. Trong trường hợp này, Bên B phải thanh toán tiền thuê Bất Động Sản và các chi phí liên quan đối với các điều khoản của Hợp Đồng mà Bên B chưa thanh toán tính đến ngày Hai Bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng trước Thời Hạn và Bên A đã nhận lại Bất Động Sản và Hai Bên ký kết biên bản bàn giao Bất Động Sản và các tài sản liên quan. Bên A sẽ hoàn lại Tiền Đặt Cọc cho Bên B phù hợp với quy định tại Điều 2.5.4 của Hợp Đồng.

5.2. Nếu Bên A chấm dứt Hợp Đồng trước Thời Hạn trái với các quy định của Hợp Đồng, Bên A sẽ hoàn trả Tiền Đặt Cọc cho Bên B, bồi thường cho Bên B số tiền tương ứng với Tiền Đặt Cọc và các chi phí khác do việc chấm dứt trái pháp luật của Bên A gây ra, sau khi Bên A cân trừ các khoản tiền thuê mà Bên B chưa thanh toán, chi phí sửa chữa, phục hồi tình trạng Bất Động Sản và tài sản đính kèm (nếu có phát sinh), chi phí tiện ích đến hạn (điện, nước, truyền hình, internet, v.v... nếu có). Việc chấm dứt Hợp Đồng không ảnh hưởng đến quyền truy đòi này của Bên A.

5.3. Nếu Bên B chấm dứt Hợp đồng trước Thời Hạn trái với các quy định của Hợp Đồng hoặc Bên B vi phạm Hợp Đồng như nêu tại Điều 4.9, Tiền Đặt Cọc sẽ không được hoàn trả lại cho Bên B, đồng thời Bên B phải bồi thường cho Bên A các thiệt hại phát sinh. Ngoài ra, nếu vi phạm của Bên B thuộc các trường hợp quy định tại Điều 4.8 hoặc Điều 4.9(i), ngoài các chế tài bồi thường nêu trên, Bên B còn phải bồi thường cho Bên A thêm một khoản tiền bằng với Tiền Đặt Cọc.

ĐIỀU 6. BẢO DƯỠNG VÀ SỬA CHỮA TRANG THIẾT BỊ

6.1. Khi cần thiết phải kiểm tra, bảo dưỡng hoặc sửa chữa Bất Động Sản, Bên A phải thông báo bằng văn bản và Bên B biết trước ít nhất 3 (ba) ngày. Bên B phải tạo mọi điều kiện thuận lợi cho Bên A thực hiện các công việc trên.

6.2. Nếu Bên B gây khó khăn một cách vô lý cho việc sửa chữa nêu trên trên dẫn đến gây thiệt hại đối với Bất Động Sản thì Bên B phải chịu trách nhiệm khắc phục hậu quả gây ra và bồi thường thiệt hại cho Bên A.

ĐIỀU 7. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 7.1. Hai Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản của Hợp Đồng, có trách nhiệm và tuân thủ mọi điều khoản đã ghi trong Hợp đồng và tuân thủ luật pháp Việt Nam. Mọi sửa đổi và bổ sung đối với Hợp Đồng này sẽ được thực hiện bằng văn bản và do Hai Bên cùng ký tên xác nhận
- 7.2. Trường hợp các điều khoản trong Hợp Đồng này trái với các quy định của pháp luật liên quan đến việc cho thuê bất động sản thì Hai Bên sẽ cùng điều chỉnh Hợp Đồng cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
- 7.3. Mọi tranh chấp mâu thuẫn hay khiếu nại ("**Tranh chấp**") phát sinh từ/ hoặc liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này trước tiên sẽ được Hai Bên giải quyết thông qua thương lượng đàm phán trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một bên thông báo cho bên kia về Tranh Chấp hoặc một thời hạn khác do Hai Bên thỏa thuận. Trong trường hợp Hai Bên không đạt được thỏa thuận thông qua thương lượng đàm phán trong thời hạn này, tranh chấp sẽ được một trong Hai Bên đưa ra giải quyết tại tòa án có thẩm quyền tại thành phố Hồ Chí Minh.
- 7.4. Mọi phụ lục đính kèm Hợp Đồng đã được Hai Bên ký kết hợp lệ là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này.
- 7.5. Mọi thông báo hay thông tin khác ("**Thông Báo**") được gửi theo Hợp đồng này bởi một Bên phải được thể hiện bằng văn bản và được gửi trực tiếp, thư thường hoặc bằng thư chuyển phát nhanh hoặc fax cho Bên còn lại theo địa chỉ được nêu tại phần đầu Hợp Đồng này. Bất kỳ thông báo hoặc thông tin nào khác do một Bên gửi cho Bên kia có liên quan đến Hợp Đồng này đều phải được lập thành văn bản và được ký nhân danh Bên gửi thông báo đó. Thông báo sẽ được gửi bằng thư tay hoặc dịch vụ chuyển phát nhanh đến địa chỉ liên hệ tại Việt Nam của Bên nhận như đã được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 7.6. Hợp Đồng này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 7.7. Hợp Đồng này được lập thành 05 (năm) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ hai bản và cơ quan công chứng giữ 01 bản.
- 7.8. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký và được công chứng viên xác nhận. Hợp Đồng sẽ chấm dứt khi đã hết Thời Hạn hoặc chấm dứt trước Thời Hạn như quy định tại Điều 4.9 hoặc Điều 5, sau khi Bên B đã bàn giao lại Bất Động Sản, đầy đủ tài sản và thanh toán đầy đủ tiền thuê cho Bên A và các khoản chi phí dịch vụ phát sinh theo Điều 2 của Hợp Đồng.

Bên A

Bên B