**PHỤ LỤC V**

MẪU HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ HOẶC NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG
*(Kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở)*

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

*…………, ngày ….. tháng ….. năm ….*

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ Ở34**

**Số ……../HĐ**

*Căn cứ**[Bộ Luật Dân sự](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

*Căn cứ**[Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số**[95/2024/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Nghi-dinh-95-2024-ND-CP-huong-dan-Luat-Nha-o-618897.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của**[Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank);*

*Căn cứ Nghị định số**[98/2024/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Nghi-dinh-98-2024-ND-CP-huong-dan-Luat-Nha-o-ve-cai-tao-nha-chung-cu-618715.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của**[Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở của Ông (Bà)……đề ngày… tháng….năm….;*

*Căn cứ35......................................................................................................,*

Hai bên chúng tôi gồm:

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):**

- Tên đơn vị:……………………………………………………………….

- Người đại diện theo pháp luật: …………………….…………………….

- Địa chỉ liên hệ: …………………….…………………….………………

- Nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú tại: …………………….……………

- Điện thoại: …………………….Fax (nếu có): …………………….

- Số tài khoản: …………………….tại Ngân hàng: …………………….

- Mã số thuế: …………………….…………………….…………………….

**BÊN THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê):**

- Ông (bà):………………………………………………….là đại diện cho các thành viên cùng thuê nhà ở có tên trong phụ lục A đính kèm theo Hợp đồng này36.

- Số định danh cá nhân/CCCD/hộ chiếu: ………………………………………

- Nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú37:………………………………………

- Địa chỉ liên hệ: …………………………………………………………………

- Điện thoại: …………………………………………………………………

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Thông tin về nhà ở cho thuê**

1. Loại nhà ở *(căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ):* …………………………

2. Địa chỉ nhà ở: ……………………………………………………………

3. Diện tích sử dụng…………m2(đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thuỷ)

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư): …………………………

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: …………………………

6. Đặc điểm về đất xây dựng: ………………………………………………

*(Trường hợp là nhà ở cũ thì ghi rõ diện tích chính, diện tích phụ, diện tích tự xây dựng thêm (nếu có).*

**Điều 2. Giá thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá thuê nhà ở là…………….……đồng/01 tháng (I)

*(Bằng chữ:* ……………………………………………………*.).*

*Căn cứ vào quy định pháp luật về nhà ở áp dụng đối với từng loại nhà ở tái định cư hoặc nhà ở cũ để ghi rõ trong hợp đồng giá thuê nhà ở có bao gồm hoặc không bao gồm các chi phí như chi phí bảo trì, chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng, quản lý vận hành......*

Giá thuê nhà ở sẽ được điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá thuê (nếu có). Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá thuê mới cho Bên thuê trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng.

2. Số tiền thuê nhà được miễn, giảm là……………đồng/tháng (II)

*(Bằng chữ:* ………………………………………*đồng/tháng)*

Bên cho thuê phải ghi rõ căn cứ pháp luật để miễn, giảm tiền thuê nhà ở38.

3. Số tiền thuê Bên thuê phải trả hàng tháng là:

(I) - (II) =………………………………………đồng/tháng

*(Bằng chữ:* ………………………………………*đồng/tháng)*

4. Phương thức thanh toán: Bên thuê có trách nhiệm trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản)39: ………………………………………

5. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà ở vào ngày…………hàng tháng.

5. Chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính vào giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này và Bên thuê thanh toán theo thời hạn thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

**Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở**

1. Thời điểm giao nhận nhà ở: ngày………tháng………năm………

2. Thời hạn cho thuê nhà ở là …tháng (năm), kể từ ngày………tháng……năm………

Trước khi hết thời hạn hợp đồng 30 ngày, nếu Bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở thì có đơn đề nghị Bên cho thuê ký lại hợp đồng thuê nhà ở. Căn cứ vào đơn đề nghị, Bên cho thuê có trách nhiệm xem xét, đối chiếu quy định của pháp luật về đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở để thông báo cho Bên thuê biết ký lại hợp đồng thuê; nếu Bên thuê không còn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở tại địa chỉ quy định tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng này hoặc không còn nhu cầu thuê tiếp thì hai bên chấm dứt hợp đồng thuê và Bên thuê phải bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn quy định tại hợp đồng này.

3. Đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công thì phải ghi rõ vào khoản này thời điểm nhà ở được bố trí sử dụng theo quy định của pháp luật nhà ở.

**Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê**

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở cho thuê;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền nhà theo đúng thời hạn đã cam kết và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ (nếu có);

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

d) Thu hồi nhà ở trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 6 của hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi theo quy định của [Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank);

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà cho Bên thuê đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Thông báo cho Bên thuê những thay đổi về giá thuê, phí dịch vụ quản lý vận hành trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;

đ) Làm thủ tục ký tiếp Hợp đồng thuê nếu Bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở;

e) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở cho thuê và giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

g) Thông báo cho Bên thuê biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê**

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở mà không phải do lỗi của mình gây ra;

c) Được ký lại hợp đồng thuê nếu hết hạn hợp đồng mà vẫn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết;

b) Thanh toán đầy đủ đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ trong quá trình sử dụng nhà ở cho thuê;

c) Sử dụng nhà thuê đúng mục đích; giữ gìn nhà ở, có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Không được tự ý sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuê; chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở, các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về quản lý, xử lý nhà ở và giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

đ) Không được chuyển đổi hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác sử dụng nhà thuê dưới bất kỳ hình thức nào; trường hợp là nhà ở cũ thuộc tài sản công thì việc chuyển quyền thuê nhà ở phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

e) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

g) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 6 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi trong thời hạn……..ngày, kể từ ngày Bên thuê nhận được thông báo của Bên cho thuê;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

**Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở**

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở.

2. Khi Bên thuê không còn thuộc đối tượng, điều kiện được tiếp tục thuê nhà ở hoặc không có nhu cầu thuê tiếp.

3. Khi Bên thuê nhà chết mà khi chết không có ai trong hộ gia đình đang cùng sinh sống.

4. Khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.

5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc cơi nới nhà ở thuê.

6. Khi Bên thuê tự ý chuyển quyền thuê cho người khác hoặc cho người khác sử dụng nhà ở thuê.

7. Khi nhà ở thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Khi một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của hợp đồng này (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.

**Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng**

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm hợp đồng và trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm.

**Điều 8. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai bên thỏa thuận lập phụ lục hợp đồng, phụ lục hợp đồng này có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các 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 có quyền yêu cầu Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các cam kết khác.

**Điều 9. Các thỏa thuận khác**

*(Các thỏa thuận trong Hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội).*

1…………………………………………………………………..

2…………………………………………………………………..

**Điều 10. Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày………..

2. Hợp đồng này được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN THUÊ NHÀ Ở***(Ký và ghi rõ họ tên)* | **BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở***(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên, chức vụ của người ký)* |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

34 Mẫu này áp dụng cho nhà ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở cũ thuộc tài sản công.

35Các căn cứ liên quan đến việc thuê nhà ở ….

36 Các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở phải có văn bản thống nhất cử người đại diện ký hợp đồng thuê nhà ở này.

37Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú

38 Trong trường hợp đối tượng được miễn, giảm tiền thuê thì ghi rõ số tiền và Điều, khoản áp dụng theo quy định của pháp luật. Việc miễn, giảm tiền thuê chỉ áp dụng với nhà ở cũ thuộc tài sản công.

39 Hai bên thỏa thuận rõ phương thức và địa chỉ nộp tiền thuê nhà ở

**Phụ lục hợp đồng**

**Tên các thành viên trong hợp đồng thuê nhà ở số………..ngày……/…/….. bao gồm:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Họ và tên thành viên trong hợp đồng thuê nhà ở** | **Mối quan hệ với người đại diện đứng tên ký hợp đồng thuê nhà ở** | **Ghi chú** |
| 1 | Nguyễn Văn ASố định danh cá nhân: ……………………… | Đứng tên ký hợp đồng thuê nhà ở |   |
| 2 | Nguyễn Thị BSố định danh cá nhân: ……………………… | Vợ |   |
| 3 | Nguyễn Văn CSố định danh cá nhân: ……………………… | Con đẻ |   |
| …… | ……………………………. | ……………… |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |

Ghi chú: Chỉ ghi tên các thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên. Phụ lục này được đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê nhà ở.