

# Mẫu Hợp Đồng Thuê Bao Nhà Ở

Ban hành kèm theo Công văn số 1080260815 / Nội Thọ Trung Biện Địa Tự ngày 23 tháng 02 năm 2019 của Bộ Nội vụ (Trung Hoa Dân Quốc Đài Loan) Các bên ký kết Hợp đồng gồm Bên cho thuê \_\_\_\_\_, Bên thuê bao \_\_\_\_\_, nay về việc thuê nhà ở, hai bên đồng ý các điều khoản Hợp đồng như sau:

## Điều 1: Tài sản cho thuê

### (I) Đánh dấu nhà ở cho thuê:

1. Số nhà: Tầng \_\_ - \_\_, số \_\_, hẻm \_\_, ngõ \_\_, đoạn \_\_, phố (đường) \_\_, xã (khu, thành phố, thị trấn) \_\_, huyện (thành phố) \_\_ (lô đất tọa lạc tại số lô \_\_, đoạn nhỏ \_\_, đoạn \_\_). Trường hợp không có số nhà, mã số đăng ký thuế nhà đất: \_\_\_\_\_ hoặc sơ đồ vị trí lô đất.
2. Mã số công trình phân sở hữu riêng \_\_, phạm vi quyền lợi \_\_, tổng diện tích \_\_ mét vuông.

#### (1) Diện tích công trình chính:

\_\_ tầng với diện tích \_\_ mét vuông, \_\_ tầng với \_\_ diện tích \_\_ mét vuông, \_\_ tầng với \_\_ diện tích \_\_ mét vuông, tổng cộng \_\_ mét vuông, mục đích sử dụng \_\_.

#### (2) Mục đích sử dụng công trình phụ \_\_, diện tích \_\_ mét vuông.

3. Mã số công trình phân sở hữu chung \_\_, phạm vi quyền lợi \_\_, diện tích phân sở hữu \_\_ mét vuông.
4. Chỗ để xe: ☐ Có (\_\_ chỗ để xe ô tô, \_\_ chỗ để xe máy) ☐ Không có.
5. ☐ Có ☐ Không có thiết lập các quyền lợi khác, nếu có, loại quyền lợi: \_\_\_\_\_.
6. ☐ Có ☐ Không có đăng ký kê biên.

### (II) Phạm vi cho thuê:

1. ☐ Toàn bộ ☐ Một phần nhà ở cho thuê: Tầng thứ \_\_ ☐ Số phòng \_\_ phòng ☐ Phòng thứ \_\_, diện tích \_\_ mét vuông (như phạm vi cho thuê được đánh dấu trên “Sơ đồ minh họa mặt bằng vị trí nhà ở cho thuê”).
2. Chỗ để xe (nếu không có thì miễn diện):

#### (1) Chung loại và mã số chỗ để xe ô tô:

Trên mặt đất (tầng hầm) Tầng thứ \_\_\_\_ ☐Chỗ để xe mặt bằng ☐Chỗ để xe cơ khí, mã số \_\_\_\_.

(2) Chỗ để xe máy: Trên mặt đất (tầng hầm) Tầng thứ \_\_\_\_, mã số \_\_\_\_, hoặc sơ đồ minh họa vị trí lô đất.

(3) Thời gian sử dụng:

☐Cả ngày ☐Ban ngày ☐Ban đêm ☐Khác \_\_\_\_.

3. Thiết bị phụ trợ đi kèm cho thuê:

☐Có ☐Không có thiết bị phụ trợ, nếu có, ngoài danh mục thiết bị phụ trợ riêng ra, chi tiết như Phiếu xác nhận hiện trạng của tài sản cho thuê đính kèm (Văn bản 1 đính kèm).

4. Khác: \_\_\_\_\_.

## **Điều 2: Thời hạn cho thuê**

Thời hạn thuê từ ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_ đến hết ngày tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_\_. (Thời hạn cho thuê không được ít hơn 30 ngày)

## **Điều 3: Thỏa thuận và thanh toán tiền thuê**

Tiền thuê hàng tháng của Bên thuê bao là \_\_\_\_ Đài tệ (dưới đây tương tự), mỗi kỳ phải nộp \_\_\_\_ tháng tiền thuê, và thanh toán trước ngày \_\_\_\_ mỗi ☐tháng ☐kỳ, không được nộp chậm hay từ chối thanh toán bởi bất cứ lý do gì.

Phương thức thanh toán tiền thuê: ☐Thanh toán bằng tiền mặt ☐Thanh toán bằng chuyển khoản: Tổ chức tài chính: \_\_\_\_\_, tên tài khoản: \_\_\_\_\_, số tài khoản: \_\_\_\_\_. ☐Khác: \_\_\_\_\_.

## **Điều 4: Thỏa thuận và hoàn trả tiền đặt cọc**

Tiền đặt cọc được hai bên thỏa thuận là \_\_\_\_ tháng tiền thuê, số tiền là Đài tệ (tối đa không quá tổng số tiền thuê 2 tháng). Bên thuê phải thanh toán cho Bên cho thuê ngay khi ký kết Hợp đồng thuê nhà ở (dưới đây gọi tắt là Hợp đồng này).

Tiền đặt cọc nêu trên, ngoại trừ các trường hợp được cản trừ theo mục 3 Điều 13, mục 4 Điều 14 và mục 2 Điều 19 ra, Bên cho thuê phải hoàn trả tiền đặt cọc hoặc phần tiền đặt cọc còn lại sau khi cản trừ các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng này cho Bên thuê bao khi hết hạn cho thuê hoặc chấm dứt

Hợp đồng thuê và Bên thuê bao bàn giao lại nhà ở.

**Điều 5: Thanh toán các chi phí liên quan trong thời gian cho thuê**

Trong thời gian cho thuê, các chi phí liên quan phát sinh từ việc sử dụng nhà ở cho thuê như sau:

**(I) Phí quản lý:**

☐ Do Bên cho thuê gánh vác.

☐ Do Bên thuê bao gánh vác.

Nhà ở cho thuê mỗi tháng \_\_\_\_\_ Đai tệ.

Chỗ để xe mỗi tháng \_\_\_\_\_ Đai tệ.

☐ Khác: \_\_\_\_\_.

**(II) Tiền nước:**

☐ Do Bên cho thuê gánh vác.

☐ Do Bên thuê bao gánh vác.

☐ Khác: \_\_\_\_\_.

**(III) Tiền điện:**

☐ Do Bên cho thuê gánh vác.

☐ Do Bên thuê bao gánh vác.

☐ Khác: \_\_\_\_\_.

**(IV) Tiền gas:**

☐ Do Bên cho thuê gánh vác.

☐ Do Bên thuê bao gánh vác.

☐ Khác: \_\_\_\_\_.

**(V) Phí mạng Internet:**

☐ Do Bên cho thuê gánh vác.

☐ Do Bên thuê bao gánh vác.

☐ Khác: \_\_\_\_\_.

**(VI) Các chi phí khác và phương thức thanh toán: \_\_\_\_\_.**

**Điều 6: Thỏa thuận về gánh vác phí thuế**

Các loại phí thuế liên quan đến Hợp đồng này được thực hiện theo thỏa thuận sau:

(I) Thuế nhà, thuế đất theo giá trị đất của nhà ở cho thuê, do Bên cho thuê gánh vác.

(II) Trường hợp Bên cho thuê thu tiền mặt, thuế tem được dán trên biên lai thu tiền, do Bên cho thuê gánh vác.

(III) Các loại phí thuế khác và phương thức thanh toán: \_\_\_\_.

Trường hợp các bên Hợp đồng này đồng ý thực hiện công chứng, các chi phí liên quan được thực hiện theo thỏa thuận sau:

(I) Phí công chứng \_\_\_\_ Đài tệ.

☐Do Bên cho thuê gánh vác.

☐Do Bên thuê bao gánh vác.

☐Do hai bên thuê và cho thuê bình quân gánh vác.

☐Khác: \_\_\_\_.

(II) Phí dịch vụ làm thủ tục công chứng \_\_\_\_ Đài tệ.

☐Do Bên cho thuê gánh vác.

☐Do Bên thuê bao gánh vác.

☐Do hai bên thuê và cho thuê bình quân gánh vác.

☐Khác: \_\_\_\_.

#### **Điều 7: Hạn chế trong việc sử dụng nhà ở cho thuê**

Nhà ở cho thuê này được cung cấp để cho thuê lại làm nơi cư trú, Bên thuê bao không được thay đổi mục đích sử dụng.

Bên cho thuê ☐đồng ý ☐không đồng ý cho Bên thuê bao cung cấp nhà ở cho thuê này cho người khác cư trú dưới các hình thức khác ngoài việc cho mượn hoặc cho thuê lại.

Trường hợp Bên thuê bao cho thuê lại nhà ở cho thuê này hoặc được Bên cho thuê đồng ý cho người khác sử dụng, thì phải tuân thủ quy ước của tòa nhà chung cư hoặc các nội quy khác mà hộ cư trú phải chấp hành, không được sử dụng trái phép, lưu trữ các vật liệu cháy nổ hoặc dễ cháy, gây ảnh hưởng đến an toàn công cộng, vệ sinh công cộng hoặc an ninh cư trú.

#### **Điều 8: Sửa chữa**

Khi nhà ở cho thuê hoặc thiết bị phụ trợ bị hư hỏng, Bên thuê bao có trách nhiệm sửa chữa, chi phí sửa chữa có thể được hai bên thỏa thuận thêm về phương thức gánh vác tùy theo tính chất hư hỏng và trách nhiệm quy thuộc về bên nào.

Trường hợp thỏa thuận nêu trên do Bên cho thuê gánh vác chi phí sửa chữa, thì Bên thuê bao có thể yêu cầu Bên cho thuê hoàn trả chi phí hoặc khấu trừ vào tiền thuê nhà đã thỏa thuận tại Điều 3.

### **Điều 9: Cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất**

Bên cho thuê ☐đồng ý ☐không đồng ý cho Bên thuê bao cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất toàn bộ hoặc một phần nhà ở cho thuê này.

Trường hợp đã được Bên cho thuê đồng ý cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất tại mục trên, Bên thuê bao phải thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan, và không được làm hư hỏng an toàn cấu trúc xây dựng nguyên bản.

Chi phí cần thiết cho việc cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất tại mục 1 do ☐Bên cho thuê ☐Bên thuê bao gánh vác hoặc ☐khác \_\_\_\_.

Trường hợp Bên thuê bao được Bên cho thuê đồng ý trang trí, nếu phần trang trí lắp đặt thêm bị hư hỏng, thì Bên thuê bao có trách nhiệm sửa chữa và gánh vác chi phí sửa chữa.

Trong trường hợp tại mục 2, khi Bên thuê bao bàn giao lại nhà ở cho thuê, ☐phải chịu trách nhiệm khôi phục nguyên trạng ☐bàn giao theo hiện trạng ☐Khác \_\_\_\_\_.

### **Điều 10: Nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên cho thuê**

Trong thời hạn thuê của Hợp đồng này, nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên cho thuê như sau:

- (I) Phải xuất trình giấy tờ chứng minh có quyền cho thuê nhà ở này và Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân hoặc các giấy tờ khác đủ để chứng minh danh tính, để Bên thuê bao kiểm tra đối chiếu.
- (II) Khi ký kết Hợp đồng này, phải cung cấp Văn bản đồng ý cho thuê lại toàn bộ hoặc một phần tài sản cho thuê này, đồng thời ghi rõ phạm vi tài sản cho thuê, thời hạn cho thuê và các lý do có thể chấm dứt Hợp đồng này.

(III) Phải bàn giao nhà ở cho thuê cho Bên thuê bao nhà ở cho thuê phù hợp mục đích sử dụng đã thỏa thuận, và duy trì trạng thái phù hợp mục đích sử dụng trong suốt thời hạn cho thuê.

(IV) Khi ký kết Hợp đồng này, trước hết phải giải thích cho Bên thuê bao về các hạng mục và phạm vi chi phí sửa chữa do Bên cho thuê gánh vác, đồng thời cung cấp phương thức liên lạc khi cần sửa chữa.

Việc đồng ý cho thuê lại và các hạng mục, phạm vi chi phí sửa chữa tại khoản 2 và khoản 4 nêu trên được quy định tại Văn bản 2 đính kèm “Đơn xác nhận phạm vi đồng ý cho thuê lại, thời hạn cho thuê và lý do chấm dứt Hợp đồng của Bên cho thuê” và Văn bản 3 đính kèm “Đơn xác nhận các hạng mục và phạm vi chi phí sửa chữa do Bên cho thuê gánh vác”.

#### **Điều 11: Nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên thuê bao**

Trong thời hạn cho thuê của Hợp đồng này, nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên thuê bao như sau:

(I) Phải xuất trình bản photo Giấy đăng ký dịch vụ nhà ở cho thuê để Bên cho thuê kiểm tra đối chiếu.

(II) Phải thực hiện nghĩa vụ chú ý của người quản lý cẩn trọng trong việc bảo quản, sử dụng và khai thác lợi ích từ nhà ở cho thuê của người quản lý có trách nhiệm.

(III) Khi ký kết Hợp đồng thuê lại với Bên thuê lại, không được vượt quá phạm vi tài sản và thời hạn cho thuê mà Bên cho thuê đã đồng ý cho thuê lại.

(IV) Trong vòng 30 ngày sau khi ký kết Hợp đồng thuê lại, phải thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê về các thông tin liên quan về phạm vi tài sản cho thuê lại, thời hạn cho thuê, họ tên và địa chỉ liên lạc của Bên thuê lại.

(V) Phải thực hiện việc sửa chữa bảo trì thường nhật và lập hồ sơ, để Bên cho thuê tra cứu hoặc xem đọc.

(VI) Phải kê khai hóa đơn hoặc lập biên lai khi thu các khoản phí hoặc giấy tờ liên quan từ Bên cho thuê.

(VII) Phải phối hợp cung cấp các giấy tờ chứng nhận liên quan khi Bên cho thuê có nhu cầu đăng ký miễn giảm thuế.

(VIII) Không được chuyển nhượng quyền cho thuê lại đã được Bên cho thuê đồng ý và công tác quản lý của mình.

Trường hợp Bên thuê bao vi phạm một trong các quy định tại khoản trên, gây thiệt hại cho Bên cho thuê thì phải chịu trách nhiệm bồi thường. Tuy nhiên, đối với trường hợp tại khoản 2 mục trước, nếu Bên thuê bao sử dụng, thu lợi nhuận theo phương thức đã thỏa thuận hoặc theo tính chất của nhà ở cho thuê mà dẫn đến sự thay đổi hoặc hư hỏng, thì không thuộc giới hạn này.

#### **Điều 12: Hư hỏng mất mát một phần nhà ở cho thuê**

Trong thời gian tồn tại quan hệ thuê và cho thuê, nếu một phần nhà ở cho thuê bị hư hỏng mất mát do những lý do không thể quy trách nhiệm cho Bên thuê bao và Bên thuê lại, thì Bên thuê bao có thể yêu cầu giảm tiền thuê tương ứng với phần bị hư hỏng mất mát.

#### **Điều 13: Thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn**

Trước khi hết thời hạn Hợp đồng này, ngoại trừ các quy định tại Điều 16 và Điều 17 ra, hai bên thuê và cho thuê ☐được ☐không được chấm dứt Hợp đồng đối với toàn bộ hoặc một phần nhà ở cho thuê.

Trường hợp được chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận, một bên của Hợp đồng thuê phải thông báo cho bên kia ít nhất 1 tháng trước khi chấm dứt. Bên nào tự ý chấm dứt Hợp đồng mà không thông báo trước, thì phải bồi thường cho bên kia tiền vi phạm Hợp đồng tối đa không quá 1 tháng tiền thuê.

Tiền vi phạm Hợp đồng mà Bên thuê bao phải bồi thường theo mục trước, có thể được cân trừ từ tiền đặt cọc quy định tại mục 1 Điều 4.

Trước khi hết thời hạn cho thuê, nếu chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại mục 2, Bên cho thuê phải hoàn trả số tiền thuê đã thu trước cho Bên thuê bao.

#### **Điều 14: Hoàn trả nhà ở cho thuê**

Khi hết hạn cho thuê hoặc chấm dứt Hợp đồng thuê, Bên thuê bao phải lập tức kết toán các chi phí liên quan đã thỏa thuận tại Điều 5, đồng thời cùng Bên cho thuê hoàn thành thủ tục kiểm kê và bàn giao hiện trạng nhà ở và các thiết bị

đi kèm, Bên thuê bao phải hoàn trả nhà ở cho thuê cho Bên cho thuê và đôn đốc Bên thuê lại hoặc người sử dụng thực hiện chuyển hộ khẩu hoặc đăng ký chuyển ra.

Trường hợp một bên của Hợp đồng không cùng thực hiện kiểm kê bàn giao, mặc dù bên kia đã ấn định thời hạn hợp lý để kiểm kê bàn giao, nhưng vẫn không phối hợp, thì được coi là đã hoàn thành việc kiểm kê bàn giao.

Trường hợp Bên thuê bao không hoàn trả nhà ở cho thuê theo quy định tại mục 1, thì Bên cho thuê phải nêu rõ không tiếp tục Hợp đồng theo hình thức không xác định thời hạn, và có quyền yêu cầu Bên thuê bao thanh toán tiền thuê theo tháng trong thời gian chưa hoàn trả nhà ở, cùng với tiền vi phạm Hợp đồng tính theo số tiền thuê tháng tương đương (nếu chưa đủ 1 tháng thì tính theo ngày thuê) cho đến khi hoàn trả hết.

Các khoản tiền nêu trên và các chi phí liên quan được thỏa thuận tại Điều 5 mà Bên thuê bao chưa thanh toán, Bên cho thuê có quyền cầm giữ tiền đặt cọc quy định tại mục 1 Điều 4.

#### **Điều 15: Chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở cho thuê**

Sau khi Bên cho thuê bàn giao nhà ở cho thuê, trong thời gian Bên thuê bao hoặc Bên thuê lại đang sử dụng, mặc dù quyền sở hữu đã chuyển nhượng cho bên thứ ba, song Hợp đồng này vẫn tiếp tục có hiệu lực đối với bên nhận chuyển nhượng.

Trong trường hợp nêu trên, Bên cho thuê phải chuyển giao tiền đặt cọc và tiền thuê đã thu trước cho bên nhận chuyển nhượng, đồng thời thông báo bằng văn bản cho Bên thuê bao.

Nếu Hợp đồng này chưa được công chứng và có thời hạn trên 5 năm, thì không áp dụng quy định tại mục 1.

#### **Điều 16: Bên cho thuê chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn**

Trong thời hạn thuê, nếu xảy ra một trong các trường hợp sau, bên cho thuê được quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, bên bao thuê không được yêu cầu bất kỳ khoản bồi thường nào:

(I) Bên cho thuê cần thiết phải thu hồi để xây dựng lại công trình.

- (II) Tổng số tiền thuê mà Bên thuê bao chậm thanh toán đạt tới 2 tháng tiền thuê, mặc dù Bên cho thuê đã ấn định thời hạn hợp lý để thanh toán nhưng vẫn không thanh toán.
- (III) Bên thuê bao nợ phí quản lý hoặc các chi phí phải gánh vác khác đạt tới 2 tháng tiền thuê, mặc dù Bên cho thuê đã ấn định thời hạn hợp lý để thanh toán nhưng vẫn không thanh toán.
- (IV) Bên thuê bao vi phạm quy định tại mục 1 Điều 7, tự ý thay đổi mục đích sử dụng, mặc dù Bên cho thuê đã ngăn cản nhưng vẫn tiếp tục thực hiện.
- (V) Bên thuê bao vi phạm quy định tại mục 2 Điều 7, khi chưa được Bên cho thuê đồng ý đã tự ý cho người khác sử dụng nhà ở này dưới các hình thức khác ngoài việc cho mượn hoặc cho thuê lại, mặc dù Bên cho thuê đã ngăn cản nhưng vẫn tiếp tục thực hiện.
- (VI) Bên thuê bao làm hư hỏng nhà ở cho thuê hoặc các thiết bị kèm theo, mặc dù Bên cho thuê đã ấn định thời hạn hợp lý để sửa chữa nhưng vẫn không sửa chữa hoặc bồi thường số tiền tương đương.
- (VII) Bên thuê bao vi phạm quy định tại mục 1 Điều 8, không thực hiện nghĩa vụ sửa chữa.
- (VIII) Bên thuê bao vi phạm quy định tại mục 1 Điều 9, khi chưa được Bên cho thuê đồng ý, đã tự ý tiến hành cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất, mặc dù Bên cho thuê đã ngăn cản nhưng vẫn tiếp tục thực hiện.
- (IX) Bên thuê bao vi phạm quy định tại mục 2 Điều 9, không thực hiện cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất theo quy định của pháp luật liên quan, mặc dù Bên cho thuê đã ngăn cản nhưng vẫn tiếp tục thực hiện.
- (X) Bên thuê bao vi phạm quy định tại mục 2 Điều 9, khi tiến hành cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất làm hư hỏng an toàn cấu trúc xây dựng nguyên bản.
- (XI) Bên thuê bao cho thuê lại nhà ở cho thuê này, vi phạm quy định tại khoản 3 mục 1 Điều 11, vượt quá phạm vi hoặc thời hạn mà Bên cho thuê đã đồng ý cho thuê lại.

(XII) Bên thuê bao vi phạm quy định tại khoản 8 mục 1 Điều 11, chuyển nhượng cho bên thứ ba quyền cho thuê lại đã được Bên cho thuê đồng ý và công tác quản lý, mặc dù Bên cho thuê đã ngăn cản nhưng vẫn tiếp tục thực hiện.

(XIII) Bên thuê bao bị Cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ, phế bỏ Giấy phép hoặc đăng ký.

Trường hợp Bên cho thuê chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo quy định trên, phải thông báo bằng văn bản cho Bên thuê bao kèm theo các chứng cứ liên quan theo thời hạn quy định sau:

(I) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại khoản 1 mục trước: 3 tháng trước khi chấm dứt Hợp đồng.

(II) Trường hợp chấm dứt theo quy định từ khoản 2 đến khoản 13 mục trước: 30 ngày trước khi chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên, đối với trường hợp tại khoản 10 mục trước gây nguy hiểm đến an toàn công cộng hoặc trường hợp tại khoản 13, thì có thể không cần thông báo trước.

#### **Điều 17: Bên thuê bao chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn**

Trong thời hạn thuê, nếu xảy ra một trong các trường hợp sau đây, Bên thuê bao được quyền chấm dứt toàn bộ hoặc một phần Hợp đồng thuê trước thời hạn:

(I) Nhà ở cho thuê hoặc các thiết bị đính kèm bị hư hỏng, mà chi phí sửa chữa do Bên cho thuê gánh vác, mặc dù Bên thuê bao đã ấn định thời hạn hợp lý để thanh toán, nhưng Bên cho thuê vẫn không thanh toán theo thời hạn quy định.

(II) Một phần nhà ở cho thuê bị hư hỏng mất mát do lý do không thể quy trách nhiệm cho Bên thuê bao và Bên thuê lại, và phần còn lại không thể đạt được mục đích cho thuê.

(III) Nhà ở cho thuê có khiếm khuyết có thể gây nguy hiểm đến sự an toàn cư trú hoặc sức khỏe của Bên thuê lại hoặc người cùng chung sống.

(IV) Do bên thứ ba thực hiện quyền của mình đối với nhà ở cho thuê, dẫn đến Bên thuê lại không thể sử dụng nhà ở cho mục đích cư trú như đã thỏa thuận.

Trường hợp Bên thuê bao chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo quy định tại các khoản trên, phải thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê kèm theo các chứng cứ liên quan trước 30 ngày chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên, đối với trường hợp tại khoản 3 mục trên nếu tình trạng nguy cấp, thì có thể không cần thông báo trước.

#### **Điều 18: Xử lý khi Bên cho thuê chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn**

Bên thuê bao phải thông báo cho Bên thuê lại về việc chấm dứt Hợp đồng thuê lại trong vòng 5 ngày kể từ ngày biết được việc Bên cho thuê chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn, và phối hợp hoàn trả nhà ở cho thuê, thực hiện việc kiểm kê bàn giao hiện trạng nhà ở và các thiết bị đính kèm, hoàn trả tiền thuê đã thu trước và toàn bộ hoặc một phần tiền đặt cọc hoặc thực hiện các nghĩa vụ khác phải hoàn thành cho bên thuê lại.

Trong trường hợp Bên cho thuê chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn tại mục trước, nếu Bên thuê bao ngừng hoạt động kinh doanh, giải thể hoặc chuyển đi không rõ tung tích, thì Bên cho thuê có quyền yêu cầu Công đoàn Ngành dịch vụ Cho thuê Nhà ở địa phương hoặc Hiệp hội Liên hợp Toàn quốc phối hợp hoàn trả nhà ở cho thuê, các Công đoàn hoặc Hiệp hội Liên hợp Toàn quốc này không được từ chối.

Trong các trường hợp Bên cho thuê chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn tại 2 mục trên, nếu thuộc lý do có thể quy trách nhiệm về Bên thuê bao, gây thiệt hại cho Bên cho thuê hoặc Bên thuê lại, thì Bên thuê bao phải chịu trách nhiệm bồi thường.

#### **Điều 19: Xử lý đồ vật để lại**

Sau khi hết hạn Hợp đồng hoặc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, và đã hoàn thành thủ tục kiểm kê bàn giao theo Điều 14 hoặc được coi là đã hoàn thành thủ tục kiểm kê bàn giao, nếu Bên thuê bao hoặc Bên thuê lại vẫn còn đồ đạc để lại trong nhà ở cho thuê, trừ phi hai bên có thỏa thuận khác ra, sau khi Bên cho thuê đã ấn định thời hạn hợp lý để dọn dời, nhưng quá thời hạn mà Bên thuê bao vẫn không dọn dời, thì được coi là từ bỏ quyền sở hữu.

Chi phí phát sinh từ việc xử lý đồ đạc để lại, Bên cho thuê có thể cần trừ từ

tiền đặt cọc quy định tại mục 1 Điều 4, nếu không đủ thì có thể yêu cầu Bên thuê bao thanh toán thêm phần chi phí còn thiếu.

#### **Điều 20: Thông báo thực hiện Hợp đồng này**

Ngoại trừ trường hợp Hợp đồng này có thỏa thuận khác ra, các thông báo giữa hai bên thuê và cho thuê, nếu thực hiện bằng đường bưu điện, thì phải lấy địa chỉ được ghi trong Hợp đồng này làm chuẩn; nếu do thay đổi địa chỉ mà không thông báo được cho bên kia, dẫn đến thông báo không thể chuyển tới, thì ngày gửi bưu điện lần đầu tiên được nhận định là ngày gửi đến.

Thông báo tại mục trước có thể được hai bên thỏa thuận thực hiện thông qua ☐hòm thư điện tử: \_\_\_\_ ☐tin nhắn điện thoại di động ☐phần mềm nhắn tin tức thời dưới hình thức hiển thị văn bản.

#### **Điều 21: Các thỏa thuận khác**

Hai bên ký kết Hợp đồng thuê này ☐đồng ý ☐không đồng ý thực hiện công chứng.

Trường hợp Hợp đồng này thực hiện công chứng, hai bên ☐không đồng ý; ☐đồng ý ghi rõ trong văn bản công chứng về các hạng mục sau đây sẽ bị trực tiếp yêu cầu thi hành cưỡng chế:

- ☐ (I) Bên thuê bao không hoàn trả nhà ở cho thuê sau khi hết hạn cho thuê.
- ☐ (II) Tiền thuê, chi phí mà Bên thuê bao chưa thanh toán theo thỏa thuận và phí quản lý mà Bên cho thuê hoặc chủ sở hữu nhà ở cho thuê đã nộp thay, hoặc số tiền vi phạm Hợp đồng phải thanh toán.
- ☐ (III) Bên cho thuê phải hoàn trả toàn bộ hoặc một phần tiền đặt cọc cho Bên thuê bao khi hết hạn cho thuê hoặc chấm dứt Hợp đồng này.

Khi văn bản công chứng ghi rõ nghĩa vụ trả nợ bị trực tiếp yêu cầu thi hành cưỡng chế, nếu có người bảo lãnh, thì hiệu lực của khoản \_\_\_\_ đoạn sau mục trước cũng sẽ áp dụng đối với người bảo lãnh.

#### **Điều 22: Hiệu lực của Hợp đồng và các văn bản đính kèm liên quan**

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, mỗi bên giữ một (01) bản chính.

Các quảng cáo và văn bản đính kèm liên quan của Hợp đồng này được coi là một phần của Hợp đồng.

## **Điều 23: Xử lý các vấn đề chưa được quy định**

Đối với các vấn đề chưa được quy định trong Hợp đồng này, sẽ được giải quyết công bằng theo các quy định pháp luật liên quan, tập quán, nguyên tắc bình đẳng cùng có lợi và trung thực đáng tin cậy.

### **Các văn bản đính kèm**

- ☐ Bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình hoặc giấy tờ chứng minh có quyền cho thuê khác
- ☐ Bản photo Giấy phép sử dụng
- ☐ Bản photo giấy tờ tùy thân (Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân) của hai bên
- ☐ Văn bản đồng ý ủy quyền cho đại diện ký kết Hợp đồng
- ☐ Đơn xác nhận hiện trạng của tài sản cho thuê
- ☐ Đơn xác nhận phạm vi cho thuê lại, thời hạn cho thuê và lý do chấm dứt Hợp đồng mà Bên cho thuê đồng ý
- ☐ Đơn xác nhận các hạng mục và phạm vi chi phí sửa chữa do Bên cho thuê gánh vác
- ☐ Danh mục các thiết bị kèm theo
- ☐ Sơ đồ minh họa mặt bằng vị trí nhà ở cho thuê
- ☐ Các văn bản khác (bản đồ kết quả đo đạc, ảnh chụp hiện trạng không gian nội thất, Giấy chứng nhận đăng ký thuế v.v...)

## **Các bên ký kết Hợp đồng**

### **Bên cho thuê:**

Họ tên: \_\_\_\_\_ Ký tên và đóng dấu

Mã số thuế hoặc số giấy tờ tùy thân (Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân): \_\_\_\_\_

Địa chỉ thường trú: \_\_\_\_\_

Địa chỉ liên lạc: \_\_\_\_\_

Số điện thoại liên hệ: \_\_\_\_\_

Hòm thư điện tử: \_\_\_\_\_

**Bên thuê bao:** \_\_\_\_\_ Ký tên và đóng dấu

Tên Công ty: \_\_\_\_\_

Họ tên người đại diện: \_\_\_\_\_

Mã số thuế: \_\_\_\_\_

Số Giấy phép đăng ký: \_\_\_\_\_

Địa chỉ kinh doanh: \_\_\_\_\_

Số điện thoại liên hệ: \_\_\_\_\_

Hòm thư điện tử: \_\_\_\_\_

### **Nhân viên quản lý nhà ở cho thuê:**

Họ tên: \_\_\_\_\_ Ký tên và đóng dấu

Số chứng chỉ: \_\_\_\_\_

Địa chỉ liên lạc: \_\_\_\_\_

Số điện thoại liên hệ: \_\_\_\_\_

Hòm thư điện tử: \_\_\_\_\_

Ngày                      tháng                      năm

**Văn bản 1 đính kèm****Đơn Xác Nhận Hiện Trạng Của Tài Sản Cho Thuê**

Ngày điền biểu mẫu: Ngày      tháng

năm

| Số thứ tự | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ghi chú giải thích                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | <input type="checkbox"/> Có <input type="checkbox"/> Không có bao gồm các phần cải tạo, xây thêm, coi nói, xây dựng trái phép chưa được đăng ký:<br><input type="checkbox"/> Tầng 1, __ mét vuông <input type="checkbox"/> Tầng __, __ mét vuông.<br><input type="checkbox"/> Tầng thượng, __ mét vuông.<br><input type="checkbox"/> Nơi khác: __ mét vuông. | Nếu là công trình trái phép (công trình xây thêm, coi nói chưa đăng ký theo quy định pháp luật), Bên cho thuê phải giải thích rõ ràng, để Bên thuê nhận thức đầy đủ rằng phạm vi công trình này có nguy cơ bị tháo dỡ bất cứ lúc nào hoặc các nguy hiểm khác.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2         | Loại hình công trình: _____.<br>Bố cục hiện trạng công trình: __ phòng ngủ (gian, phòng) __ phòng khách __ phòng vệ sinh <input type="checkbox"/> có <input type="checkbox"/> không có vách ngăn.                                                                                                                                                            | I. Loại hình công trình:<br>(I) Công trình thông thường: Quyền sở hữu riêng không có phần sở hữu chung (bao gồm nhà riêng độc lập, nhà liền kề, nhà sát tường v.v...)<br>(II) Công trình sở hữu tách riêng: Chung cư cũ (5 tầng trở xuống, không có thang máy), nhà riêng độc lập, mặt bằng kinh doanh (cửa hàng), tòa nhà văn phòng thương mại, tòa nhà chung cư hoặc phức hợp (từ 11 tầng trở lên, có thang máy), nhà chung cư thấp tầng (từ 10 tầng trở xuống, có thang máy), căn hộ khép kín (1 phòng ngủ, 1 phòng khách, 1 phòng vệ sinh) v.v...<br>(III) Các công trình đặc thù khác: Như nhà máy, văn phòng nhà xưởng, nhà vườn, kho bãi v.v...<br>II. Bố cục hiện trạng (ví dụ: số phòng ngủ, phòng khách, phòng vệ sinh, có vách ngăn hay không). |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | <p>Chủng loại và mã số chỗ để xe ô tô:<br/> Trên mặt đất (tầng hầm) Tầng thứ __ <input type="checkbox"/>Chỗ để xe mặt bằng <input type="checkbox"/>Chỗ để xe cơ khí <input type="checkbox"/>Khác ____.</p> <p>Mã số: Chỗ để xe số __, số lượng __ chỗ, <input type="checkbox"/>có <input type="checkbox"/>không có Giấy chứng nhận quyền sở hữu độc lập.</p> <p><input type="checkbox"/>Có <input type="checkbox"/>không kèm theo Đơn thỏa thuận phân tách quản lý và bản vẽ sơ đồ.</p> <p>Chỗ để xe máy: Trên mặt đất (tầng hầm) Tầng thứ __, mã số __, số lượng __ chỗ, hoặc sơ đồ minh họa vị trí lô đất.</p> |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4 | <p><input type="checkbox"/>Có <input type="checkbox"/>Không có thiết bị báo cháy dùng cho nhà ở.</p> <p><input type="checkbox"/>Có <input type="checkbox"/>Không có thiết bị phòng cháy chữa cháy khác, nếu có, hạng mục:<br/> (1)____(2)____(3)____.</p> <p><input type="checkbox"/>Có <input type="checkbox"/>Không định kỳ thực hiện kiểm tra an toàn phòng cháy chữa cháy.</p>                                                                                                                                                                                                                               | <p>Chủ sở hữu nhà ở không thuộc diện phải lắp đặt thiết bị báo cháy tự động phải lắp đặt và bảo trì thiết bị báo cháy dùng cho nhà ở theo quy định tại mục 5 Điều 6 Luật Phòng cháy Chữa cháy.</p>                                     |
| 5 | <p><input type="checkbox"/>Có <input type="checkbox"/>Không có tình trạng thấm dột nước, vị trí thấm dột: __.</p> <p>Xử lý nếu có vị trí thấm dột nước:</p> <p><input type="checkbox"/>Bên cho thuê sửa chữa trước khi bàn giao nhà.</p> <p><input type="checkbox"/>Bàn giao nhà theo hiện trạng.</p> <p><input type="checkbox"/>Khác ____.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6 | <p><input type="checkbox"/>Có <input type="checkbox"/>Không từng thực hiện kiểm định nhà nhiễm bức xạ?</p> <p>Nếu có, vui lòng đính kèm Giấy tờ chứng minh kiểm định.</p> <p>Kết quả kiểm định có bức xạ bất thường hay không? <input type="checkbox"/>Có <input type="checkbox"/>Không; nếu có:</p> <p><input type="checkbox"/>Bên cho thuê sửa chữa trước khi bàn giao nhà.</p> <p><input type="checkbox"/>Bàn giao nhà theo hiện trạng.</p> <p><input type="checkbox"/>Khác ____.</p>                                                                                                                         | <p>Đối với các công trình được cấp Giấy phép sử dụng từ năm 1982 đến năm 1984, phải đặc biệt lưu ý kiểm định. Nếu muốn thực hiện cải thiện, nên liên hệ với Ủy ban Năng lượng Nguyên tử - Viện Hành chính để được hỗ trợ kỹ thuật.</p> |
| 7 | <p><input type="checkbox"/>Có <input type="checkbox"/>Không từng thực hiện kiểm định hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước của bê-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>I. Đối với công trình hoàn thành trước ngày 30 tháng 06 năm 1995, tham chiếu Tiêu</p>                                                                                                                                               |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>tông (ví dụ: các hạng mục kiểm định nhà xây bằng cát biển); nếu có</p> <p>Kết quả kiểm định: _____.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>chuẩn kiểm định CNS 3090 được sửa đổi công bố ngày 22 tháng 07 năm 1994, hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước tối đa trong bê-tông (theo phương pháp hòa tan trong nước) cho phép là 0,6 kg/m<sup>3</sup>.</p> <p>II. Đối với công trình báo cáo kiểm tra thi công theo quy định xây dựng từ ngày 01 tháng 07 năm 1995 đến ngày 12 tháng 01 năm 2015, hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước tối đa trong bê-tông tham chiếu Tiêu chuẩn CNS 3090, giá trị cho phép là 0,3 kg/m<sup>3</sup>.</p> <p>III. Đối với công trình báo cáo kiểm tra thi công theo quy định xây dựng từ ngày 13 tháng 01 năm 2015 trở đi, hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước tối đa trong bê-tông tham chiếu Tiêu chuẩn CNS 3090, giá trị cho phép là 0,15 kg/m<sup>3</sup>.</p> <p>IV. Dữ liệu kiểm định nêu trên có thể đăng ký tại Cơ quan Quản lý Xây dựng, giá trị kiểm định ở các thời kỳ khác nhau có sự khác biệt, hai bên thuê và cho thuê cần phải tự lưu ý.</p> |
| 8 - | <p>Nhà ở cho thuê này (phần sở hữu riêng) có từng xảy ra vụ việc giết người, tự sát, ngộ độc khí CO hoặc các sự cố tử vong phi tự nhiên khác hay không:</p> <p>(1) Trong thời gian nắm giữ quyền sở hữu <input type="checkbox"/>có <input type="checkbox"/>không từng xảy ra các vụ việc nêu trên.</p> <p>(2) Trước khi nắm giữ quyền sở hữu, Bên cho thuê:</p> <p><input type="checkbox"/>Xác nhận không có các vụ việc nêu trên.</p> <p><input type="checkbox"/>Biết rằng từng xảy ra các vụ việc nêu trên.</p> <p><input type="checkbox"/>Không biết có từng xảy ra các vụ việc nêu trên hay không.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 9   | Cấp nước và thoát nước <input type="checkbox"/> có <input type="checkbox"/> không bình                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                | thường. Nếu không bình thường, do <input type="checkbox"/> Bên cho thuê <input type="checkbox"/> Bên thuê bao chịu trách nhiệm sửa chữa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                 |
| 10                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> Có <input type="checkbox"/> Không có Quy ước của tòa nhà chung cư hoặc các nội quy khác mà cư dân phải chấp hành; nếu có, <input type="checkbox"/> có <input type="checkbox"/> không có quy ước đính kèm hoặc các nội quy khác mà cư dân phải chấp hành.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                 |
| 11                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> Có <input type="checkbox"/> Không có Ủy ban Quản lý thống nhất quản lý, nếu có phí quản lý nhà ở cho thuê là <input type="checkbox"/> nộp theo tháng __ Đài Tê <input type="checkbox"/> nộp theo quý __ Đài Tê <input type="checkbox"/> nộp theo năm __ Đài Tê <input type="checkbox"/> Khác ____.<br>Phí quản lý chỗ để xe là <input type="checkbox"/> nộp theo tháng __ Đài Tê <input type="checkbox"/> nộp theo quý __ Đài Tê <input type="checkbox"/> nộp theo năm __ Đài Tê <input type="checkbox"/> Khác ____.<br><input type="checkbox"/> Có <input type="checkbox"/> Không nợ phí quản lý nhà ở cho thuê, chỗ để xe; nếu có, ____ Đài Tê.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Phí quản lý chỗ để xe thu dưới danh nghĩa phí vệ sinh cũng vậy. |
| 12                                                                                                                                                                                                             | Các hạng mục thiết bị kèm theo như sau:<br><input type="checkbox"/> TV __ chiếc <input type="checkbox"/> Kệ TV __ chiếc <input type="checkbox"/> Sofa __ bộ<br><input type="checkbox"/> Bàn trà __ chiếc <input type="checkbox"/> Bàn (ghế) ăn __ bộ <input type="checkbox"/> Tủ giày __ chiếc <input type="checkbox"/> Rèm cửa __ bộ <input type="checkbox"/> Đèn trang trí __ chiếc <input type="checkbox"/> Tủ lạnh __ chiếc <input type="checkbox"/> Máy giặt __ chiếc <input type="checkbox"/> Kệ sách __ chiếc <input type="checkbox"/> Bộ giường (đầu giường) __ bộ <input type="checkbox"/> Tủ quần áo __ bộ <input type="checkbox"/> Bàn trang điểm __ chiếc <input type="checkbox"/> Bàn ghế làm việc __ bộ <input type="checkbox"/> Bàn ghế ăn __ bộ <input type="checkbox"/> Tủ lưu trữ __ chiếc <input type="checkbox"/> Điện thoại __ chiếc <input type="checkbox"/> Thiết bị an ninh __ bộ <input type="checkbox"/> Lò vi sóng __ chiếc <input type="checkbox"/> Máy rửa bát __ chiếc <input type="checkbox"/> Máy điều hòa __ chiếc <input type="checkbox"/> Máy hút mùi __ chiếc <input type="checkbox"/> Bệ bếp __ chiếc <input type="checkbox"/> Bếp gas __ chiếc <input type="checkbox"/> Bình nóng lạnh __ chiếc <input type="checkbox"/> Gas tự nhiên <input type="checkbox"/> Khác __. |                                                                 |
| Bên cho thuê: _____ (Ký tên và đóng dấu)<br>Bên thuê bao: _____ (Ký tên và đóng dấu)<br>Nhân viên quản lý nhà ở cho thuê: _____ (Ký tên và đóng dấu)<br>Ngày ký tên đóng dấu: Ngày _____ tháng _____ năm _____ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                 |

Văn bản 2 đính kèm

**Đơn xác nhận phạm vi đồng ý cho thuê lại, thời hạn cho thuê và lý do chấm dứt Hợp đồng mà Bên cho thuê đồng ý**

Bên cho thuê \_\_\_\_\_ đã cho Bên thuê bao \_\_\_\_\_ thuê nhà ở được liệt kê sau đây, và đã ký kết Hợp đồng thuê bao nhà ở vào ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_\_, nay đồng ý cho Bên thuê bao được quyền cho thuê lại nhà ở trong thời gian cho thuê, nhưng Bên thuê bao phải thông báo cho Tôi về các thông tin liên quan như phạm vi cho thuê lại, thời hạn cho thuê, họ tên và địa chỉ liên lạc của Bên thuê lại trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng thuê lại. Tôi đồng ý phạm vi cho thuê lại và các vấn đề liên quan đến việc cho thuê, như Bảng chi tiết đính kèm.

Trân trọng

Bên thuê bao

Bên cho thuê

(Ký tên và đóng dấu)

Ngày      tháng      năm

**Bảng chi tiết phạm vi cho thuê lại, thời hạn cho thuê và lý do chấm dứt Hợp đồng mà Bên cho thuê đồng ý (vui lòng điền theo từng căn hộ)**

| Tài sản nhà ở cho thuê |                               |           |      |     |     |    |      |  |  | Phạm vi cho thuê lại                                                  | Thời hạn bắt đầu và kết thúc cho thuê    | Có thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn hay không                        | Ghi chú                                                                                                    |
|------------------------|-------------------------------|-----------|------|-----|-----|----|------|--|--|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huyện/Thành phố        | Khu/Thành phố/Thị trấn/Thị xã | Đường/Phố | Đoạn | Ngõ | Hẻm | Số | Tầng |  |  |                                                                       |                                          |                                                                                         |                                                                                                            |
|                        |                               |           |      |     |     |    |      |  |  | <input type="checkbox"/> Toàn bộ<br><input type="checkbox"/> Một phần | Từ ngày tháng năm đến hết ngày tháng năm | <input type="checkbox"/> Có <input type="checkbox"/> Không có (nếu có, vui lòng ghi rõ) | Trường hợp phạm vi đồng ý cho thuê lại là một phần căn hộ, phải đính kèm sơ đồ minh họa vị trí của phần đó |
|                        |                               |           |      |     |     |    |      |  |  | <input type="checkbox"/> Toàn bộ<br><input type="checkbox"/> Một phần | Từ ngày tháng năm đến hết ngày tháng năm | <input type="checkbox"/> Có <input type="checkbox"/> Không có (nếu có, vui lòng ghi rõ) |                                                                                                            |

Ghi chú: Trong thời gian cho thuê theo Hợp đồng thuê bao nhà ở này, nếu có thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, các lý do chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn như sau:

Văn bản 3 đính kèm

**Đơn xác nhận các hạng mục và phạm vi chi phí sửa chữa do Bên cho thuê  
gánh vác**

Bên cho thuê\_\_\_\_\_đã cho Bên thuê bao Công ty\_\_\_\_\_thuê nhà ở, và đã ký kết Hợp đồng thuê bao nhà ở vào ngày\_\_\_ tháng \_\_ năm \_\_\_\_, nay đồng ý theo quy định tại mục \_\_\_\_Điều Điều \_\_\_\_ Hợp đồng này để kê khai Đơn xác nhận các hạng mục và phạm vi gánh vác chi phí sửa chữa đối với nhà ở cho thuê này như Bảng chi tiết đính kèm. (Dưới đây chỉ là mẫu liệt kê, hai bên thuê và cho thuê phải tự thỏa thuận và xác nhận dựa trên tình hình thực tế)

Trân trọng

Bên thuê bao

Bên cho thuê

(Ký tên và đóng dấu)

Ngày

tháng

năm

**Bảng chi tiết hạng mục và phạm vi chi phí sửa chữa do Bên cho thuê gánh  
vác**

| Các thiết bị hoặc cơ sở hạ tầng và số lượng |                   | Trạng thái kiểm kê bàn giao         |                                                    | Trách nhiệm khi hư hỏng trong thời gian cho thuê                                                                       | Gánh vác chi phí sửa chữa                                                                                              | Ghi chú |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Bên ngoài phòng                             | Cửa chính         | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |         |
|                                             | Ổ khóa cửa        | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |         |
|                                             | Chuông cửa        | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |         |
|                                             | Điện thoại nội bộ | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |         |
|                                             | Cửa phòng         | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |         |
|                                             | Đèn cửa           | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |         |
|                                             | Khác              | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |         |
| Phòng khách, phòng ăn và phòng ngủ          | Cửa kính sát trần | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |         |
|                                             | Cửa lưới          | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |         |
|                                             | Cửa sổ kính       | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |         |

|                                      |                           |                                        |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                      | Trần nhà                  | <input type="checkbox"/> Hiện<br>trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau<br>khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____<br><input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____<br><input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |  |
|                                      | Tường bên<br>trong        | <input type="checkbox"/> Hiện<br>trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau<br>khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           |  |
|                                      | Sàn nhà<br>trong<br>phòng | <input type="checkbox"/> Hiện<br>trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau<br>khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           |  |
|                                      | Khác                      | <input type="checkbox"/> Hiện<br>trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau<br>khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           |  |
| Các<br>thiết bị<br>bếp và<br>vệ sinh | Bồn rửa<br>mặt            | <input type="checkbox"/> Hiện<br>trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau<br>khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           |  |
|                                      | Bệ bếp                    | <input type="checkbox"/> Hiện<br>trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau<br>khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           |  |
|                                      | Lỗ thoát<br>nước          | <input type="checkbox"/> Hiện<br>trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau<br>khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           |  |
|                                      | Vòi nước                  | <input type="checkbox"/> Hiện<br>trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau<br>khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           |  |
|                                      | Bồn cầu                   | <input type="checkbox"/> Hiện<br>trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau<br>khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           |  |
|                                      | Bồn tắm                   | <input type="checkbox"/> Hiện<br>trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau<br>khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           |  |
|                                      | Cửa chính<br>và cửa sổ    | <input type="checkbox"/> Hiện<br>trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau<br>khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____                                                                                                                           |  |

|      |          |                                     |                                                    |                                                                                                                        |                                                                                                                        |  |
|------|----------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|      | Trần nhà | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |  |
|      | Sàn nhà  | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |  |
|      | Tường    | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |  |
|      | Khác     | <input type="checkbox"/> Hiện trạng | <input type="checkbox"/> Bàn giao sau khi sửa chữa | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ | <input type="checkbox"/> Bên thuê bao<br><input type="checkbox"/> Bên cho thuê<br><input type="checkbox"/> Khác: _____ |  |
| Khác |          |                                     |                                                    |                                                                                                                        |                                                                                                                        |  |
|      |          |                                     |                                                    |                                                                                                                        |                                                                                                                        |  |
|      |          |                                     |                                                    |                                                                                                                        |                                                                                                                        |  |

Ghi chú:

1. Vui lòng điền trách nhiệm hư hỏng và gánh vác chi phí theo từng căn hộ; nếu các thiết bị kèm theo không đủ chỗ để điền, có thể điền vào các cột khác.
  2. Nếu bàn giao theo hiện trạng, đề nghị chụp ảnh lưu bằng chứng.
  3. Nếu bàn giao sau khi sửa chữa, cũng nên ghi rõ phương thức sửa chữa.
  4. Phương thức liên lạc sửa chữa:
    - ☐ Giống như thông tin cơ bản của Bên cho thuê và Bên thuê bao tại Điều \_\_\_\_
- Hợp đồng này.
- ☐ Phương thức liên lạc khác: (Nếu có, vui lòng điền thêm) \_\_\_\_\_.

# Những điều cần chú ý khi ký kết Hợp đồng

## I. Phạm vi áp dụng

Mẫu Hợp đồng này được áp dụng cho trường hợp Bên cho thuê cho doanh nghiệp thuê bao nhà ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê bao) thuê nhà ở của mình để dùng vào việc cho thuê lại. Do đó, mẫu này được cung cấp để Bên cho thuê và Bên thuê bao tham khảo sử dụng khi ký kết Hợp đồng thuê nhà ở.

## II. Ý nghĩa của việc cho thuê

Việc thuê và cho thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên đương sự, là Hợp đồng do một bên chuyển tài sản cho bên kia sử dụng và thu lợi nhuận, bên kia thanh toán tiền thuê (Điều 421 Bộ luật Dân sự). Hợp đồng thuê được thành lập khi các bên đương sự đồng ý về tài sản cho thuê và tiền thuê. Để tạo điều kiện cho các bên đương sự của Hợp đồng thuê hiểu rõ lập trường, quyền lợi và nghĩa vụ của mình, do đó, người thanh toán tiền thuê được gọi tắt là Bên thuê bao, người bàn giao nhà ở cho thuê được gọi là Bên cho thuê.

## III. Tài sản cho thuê

- (I) Nhà ở cho thuê là công trình kiến trúc để cho Bên thuê bao thực hiện việc thuê nhà nhằm cung cấp thuê lại làm nơi cư trú, không giới hạn ở công trình kiến trúc hợp pháp.
- (II) Phạm vi nhà ở cho thuê nếu đã đăng ký, thì căn cứ theo ghi chép trong Sổ đăng ký làm chuẩn; nếu chưa đăng ký, thì căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký thuế nhà đất hoặc kết quả đo vẽ thực tế làm chuẩn.
- (III) Trường hợp phạm vi nhà ở cho thuê không phải là toàn bộ (như cho thuê căn hộ khép kín hoặc căn hộ phi khép kín thuộc một phần của tầng lầu), Bên cho thuê phải cung cấp “Sơ đồ minh họa mặt bằng vị trí nhà ở cho thuê” có đánh dấu phạm vi thuê, để xác nhận vị trí hoặc phạm vi thực tế của nhà ở cho thuê.
- (IV) Để tránh chênh lệch về nhận thức giữa hai bên thuê và cho thuê đối với nhà

ở cho thuê có bao gồm phần cải tạo, xây thêm, coi nói và xây dựng trái phép chưa đăng ký hay không, hoặc các thiết bị kèm theo khác như máy điều hòa, nội thất gia đình v.v..., có thể tham khảo Văn bản đính kèm “Đơn xác nhận hiện trạng của tài sản cho thuê” kèm theo mẫu Hợp đồng này, để hai bên cùng xác nhận, nhằm tránh xảy ra tranh chấp.

- (V) Khi Bên thuê bao nhận bàn giao nhà ở cho thuê, có thể yêu cầu Bên cho thuê cung cấp Đơn xác nhận các hạng mục và phạm vi gánh vác chi phí sửa chữa, đồng thời hai bên cùng kiểm tra hiện trạng của các thiết bị kèm theo nhà ở cho thuê và chụp ảnh lưu bằng chứng, nếu có thiết bị kèm theo, thì nên liệt kê danh mục, để làm căn cứ tham khảo khi hoàn trả nhà ở cho thuê và khôi phục về trạng thái ban đầu.

#### **IV. Phương thức Hợp đồng trong thời hạn cho thuê**

Để thuận tiện cho việc cung cấp chứng cứ và bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự, hai bên thuê và cho thuê phải ký kết Hợp đồng thuê bằng văn bản và quy định rõ thời hạn cho thuê, đồng thời thời hạn cho thuê đã thỏa thuận không được ít hơn 30 ngày. (Khoản 4 Điều 4 và mục 1 Điều 29 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê)

#### **V. Thỏa thuận và thanh toán tiền thuê**

- (I) Tiền thuê lấy số tiền thuê hàng tháng làm cơ sở tính toán, và phải thỏa thuận số tháng, thời gian và phương thức thanh toán tiền thuê mỗi kỳ, để tránh xảy ra tranh chấp.
- (II) Bên thuê bao phải thanh toán tiền thuê đúng thời gian đã thỏa thuận, không được nộp chậm hay từ chối thanh toán bởi bất cứ lý do gì.

#### **VI. Thỏa thuận và hoàn trả tiền đặt cọc**

- (I) Tiền đặt cọc là khoản tiền được trả trước nhằm bảo đảm cho các khoản nợ phát sinh từ việc thuê của Bên thuê, chủ yếu dùng để bảo đảm bồi thường thiệt hại và trách nhiệm xử lý đồ đạc để lại, số tiền đặt cọc tối đa không quá tổng số tiền thuê 2 tháng, Bên thuê bao phải thanh toán cho Bên cho thuê ngay khi ký kết Hợp đồng này.
- (II) Bên cho thuê phải hoàn trả tiền đặt cọc hoặc phần tiền đặt cọc còn lại sau

khi cần trừ các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng này cho Bên thuê bao khi hết hạn cho thuê hoặc chấm dứt Hợp đồng thuê và Bên thuê bao bàn giao lại nhà ở cho thuê đó.

- (III) Khi Bên thuê bao thanh toán tiền đặt cọc hoặc tiền thuê, Bên cho thuê phải ký nhận biên lai hoặc ghi chú đã thu đủ số tiền vào Hợp đồng thuê do Bên thuê bao giữ; nếu thanh toán bằng hình thức chuyển khoản, thì phải lưu lại các biên lai chuyển khoản. Đồng thời khi Bên cho thuê hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên thuê bao, cũng phải yêu cầu Bên thuê bao ký nhận biên lai hoặc ghi chú đã nhận đủ số tiền vào Hợp đồng thuê đang giữ.

## **VII. Thanh toán các chi phí liên quan trong thời gian cho thuê**

- (I) Các chi phí liên quan phát sinh từ việc sử dụng nhà ở cho thuê (như nước, điện, gas, mạng Internet và phí quản lý v.v...) trên thực tế có nhiều hình thức khác nhau, một phần Hợp đồng bao gồm trong tiền thuê, một phần thỏa thuận do Bên thuê bao thanh toán thêm, cũng có một phần do hai bên chia sẻ gánh vác v.v..., vậy các bên nên quy định rõ số tiền hoặc phương thức chia sẻ gánh vác trong Hợp đồng ngay từ đầu, để tránh phát sinh tranh chấp về sau.
- (II) Trường hợp phạm vi nhà ở cho thuê không phải là toàn bộ (như cho thuê căn hộ khép kín hoặc căn hộ phi khép kín thuộc một phần của tầng lầu), các chi phí liên quan và phương thức thanh toán nên được hai bên quy định rõ số tiền hoặc phương thức chia sẻ gánh vác trong Hợp đồng căn cứ theo tình hình thuê thực tế, ví dụ tính số tiền điện phải trả dựa trên chỉ số công-tơ điện của từng phòng.

## **VIII. Hạn chế trong việc sử dụng nhà ở cho thuê**

- (I) Mục đích sử dụng nhà ở cho thuê trong mẫu Hợp đồng này là để Bên thuê bao cho thuê lại làm nơi cư trú, không phải sử dụng vào mục đích kinh doanh, Bên cho thuê có quyền không đồng ý cho Bên thuê bao hoặc Bên thuê lại đăng ký làm Công ty, đăng ký thương mại hoặc đăng ký kinh doanh (thuế).
- (II) Bên cho thuê có thể đồng ý hoặc không đồng ý cho Bên thuê bao cung cấp

nhà ở cho người khác sử dụng dưới các hình thức khác ngoài việc cho mượn hoặc cho thuê lại, để tránh xảy ra tranh chấp, hai bên phải quy định rõ trong Hợp đồng.

(III) Bên thuê bao phải sử dụng và thu lợi nhuận từ nhà ở cho thuê theo phương thức đã thỏa thuận, đồng thời sau khi cho thuê lại, phải yêu cầu Bên thuê lại tuân thủ mọi quyền lợi, nghĩa vụ theo quy định trong quy ước tòa nhà chung cư và các nội quy khác mà cư dân phải chấp hành.

## **IX. Sửa chữa**

(I) Việc hư hỏng nhà ở cho thuê hoặc các thiết bị kèm theo sẽ do Bên thuê bao chịu trách nhiệm sửa chữa, chi phí sửa chữa có thể được hai bên thỏa thuận thêm về phương thức gánh vác tùy theo tính chất hư hỏng và trách nhiệm thuộc về bên nào. Khi ký kết Hợp đồng, Bên cho thuê phải giải thích cho Bên thuê bao các hạng mục và phạm vi chi phí sửa chữa do mình gánh vác, đồng thời đính kèm “Đơn xác nhận các hạng mục và phạm vi chi phí sửa chữa do Bên cho thuê gánh vác”, và cung cấp phương thức liên lạc khi cần sửa chữa, để tiện cho việc thực hiện.

(II) Trường hợp nhà ở cho thuê hoặc các thiết bị kèm theo do Bên cho thuê gánh vác chi phí sửa chữa, thì Bên thuê bao có quyền yêu cầu Bên cho thuê hoàn trả chi phí hoặc khấu trừ từ tiền thuê đã thỏa thuận tại Điều 3 của mẫu Hợp đồng này.

(III) Nghĩa vụ sửa chữa của Bên cho thuê nhằm tạo điều kiện cho Bên thuê bao có thể sử dụng và thu lợi nhuận từ nhà ở cho thuê theo mục đích cư trú như đã thỏa thuận. Nếu Bên thuê bao lắp đặt thêm các thiết bị ngoài nhà ở cho thuê, các vật dụng lắp đặt thêm đó sẽ không nằm trong phạm vi nghĩa vụ sửa chữa của Bên cho thuê. (Tham khảo Ấn lệ số 99 / Đài Thượng TỰ / 1974 của Tòa án Tối cao).

(IV) Hai bên nên xác nhận tình trạng thấm dột nước của nhà ở cho thuê trước khi bàn giao nhà. Nếu có hiện tượng thấm dột, thì phải thỏa thuận phương thức xử lý (như Bên cho thuê sửa chữa trước rồi mới bàn giao, bàn giao theo hiện trạng, giảm tiền thuê hoặc Bên thuê bao

tự sửa chữa v.v...).

## **X. Cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất**

(I) Nếu Bên thuê bao có nhu cầu cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất cho nhà ở cho thuê, thì phải được sự đồng ý của Bên cho thuê mới được tự tiến hành trang trí theo quy định pháp luật liên quan, nhưng không được làm tổn hại đến an toàn cấu trúc xây dựng nguyên bản. Hai bên cũng phải thỏa thuận rõ tình trạng mà Bên thuê bao phải chịu trách nhiệm khôi phục khi hoàn trả nhà ở, để tránh xảy ra tranh chấp.

(II) Việc gánh vác kinh phí cần thiết cho việc cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất nên được hai bên quy định rõ trong Hợp đồng. Ngoài ra, cụm từ “phải thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan” bao gồm Luật Quy hoạch Đô thị, Luật Phòng cháy Chữa cháy và Luật Xây dựng. Ví dụ, khi tiến hành cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất cho nhà ở cũ, phải tuân thủ các quy định sau theo Điều 77-2 Luật Xây dựng:

1. Việc cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất của các công trình sử dụng công cộng phải đăng ký Giấy phép thẩm định. Tuy nhiên, Cơ quan có thẩm quyền cấp Trung ương có thể ủy quyền cho Công đoàn Kiến trúc sư hoặc các tổ chức kỹ thuật chuyên môn liên quan khác tiến hành thẩm định.
2. Vật liệu trang trí phải phù hợp với quy định của Quy tắc kỹ thuật xây dựng.
3. Không được gây cản trở hoặc làm hỏng các cơ sở hạ tầng chống lửa và thoát hiểm, thiết bị phòng cháy chữa cháy, phân khu chống lửa và cấu trúc chính.
4. Không được gây cản trở hoặc làm hỏng các cơ sở hạ tầng bảo vệ quyền riêng tư của người dân.

Việc cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất công trình nêu trên phải do doanh nghiệp cải tạo, sửa chữa và trang trí nội thất đã được Bộ Nội chính đăng ký cấp phép thực hiện.

## **XI. Thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn**

(I) Trường hợp thuê có thời hạn, quan hệ thuê và cho thuê sẽ chấm dứt khi

hết thời hạn. Do đó, khi ký kết Hợp đồng thuê, các bên phải thỏa thuận có được phép chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn trong thời gian cho thuê hay không và mức bồi thường vi phạm Hợp đồng, để bảo vệ quyền lợi của bản thân.

- (II) Đối với Hợp đồng thuê có thời hạn, nếu có thỏa thuận một bên được quyền chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn hạn, thì việc chấm dứt Hợp đồng đó phải thông báo trước cho bên kia theo thỏa thuận tại Điều 13 của mẫu Hợp đồng này. Nếu một bên tự ý chấm dứt Hợp đồng mà không thông báo trước cho bên kia theo thời hạn đã thỏa thuận, thì mức bồi thường vi phạm Hợp đồng cho bên kia tối đa là 1 tháng tiền thuê.
- (III) Mặc dù hai bên thuê và cho thuê thỏa thuận không được chấm dứt Hợp đồng, nhưng nếu xảy ra các trường hợp được chấm dứt Hợp đồng quy định tại Điều 16 hoặc Điều 17 của mẫu Hợp đồng này, do thuộc quy định pháp luật hoặc trên thực tế không thể thực hiện Hợp đồng, thì vẫn có thể chấm dứt Hợp đồng. Nếu không thuộc các trường hợp được chấm dứt Hợp đồng tại Điều 16 hoặc Điều 17, các bên tham gia Hợp đồng có thể tự thỏa thuận tiền vi phạm Hợp đồng dựa trên nguyên tắc tự do Hợp đồng.

## **XII. Bên cho thuê chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn**

Để bảo đảm tính thích nghi và tính an toàn của nhà ở cho thuê, khi Bên cho thuê thu hồi nhà ở để xây dựng lại, phải thông báo bằng văn bản cho Bên thuê bao trước 3 tháng theo quy định tại khoản 1 mục 2 Điều 16 của mẫu Hợp đồng này, đồng thời đưa ra các chứng cứ cụ thể, để bảo đảm quyền lợi cư trú của Bên thuê lại.

## **XIII. Hoàn trả nhà ở cho thuê**

- (I) Khi Bên thuê bao hoàn trả nhà ở cho thuê, nếu có danh mục các thiết bị kèm theo hoặc ảnh chụp lưu bằng chứng, thì hai bên nên cùng nhau kiểm tra đối chiếu từng hạng mục để bàn giao hoàn trả.
- (II) Khi Bên thuê bao hoàn trả nhà ở cho thuê, nếu chưa chuyển hộ khẩu cho Bên thuê lại hoặc người sử dụng cũng như đăng ký chuyển ra cho Pháp

nhân hay đoàn thể khác, thì chủ sở hữu nhà ở có thể căn cứ theo quy định liên quan tại Điều 16 Luật Hộ tịch, chứng minh việc không còn cho thuê nhà, để yêu cầu Văn phòng Hộ chính hoặc Cơ quan có thẩm quyền trên địa bàn có nhà ở thực hiện đăng ký chuyển ra hoặc phế bỏ đăng ký.

#### **XIV. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Bên thuê bao**

- (I) Do các lý do có thể quy trách nhiệm cho Bên thuê bao, dẫn đến không thể thực hiện Hợp đồng, gây thiệt hại cho Bên cho thuê, thì Bên thuê bao phải chịu trách nhiệm bồi thường. Nếu do hành vi cố ý hoặc vô ý của người làm thuê trong khi thực hiện công việc, gây thiệt hại cho Bên cho thuê, thì Bên thuê bao phải chịu trách nhiệm bồi thường liên đới cùng với người làm thuê của mình.
- (II) Đối với các thiệt hại do Bên thuê bao hoặc người làm thuê của mình gây ra trong quá trình thực hiện công việc, thì Bên cho thuê có thể yêu cầu Ủy ban Liên hợp Toàn quốc bồi thường thiệt hại từ mức tiền bảo lãnh kinh doanh mà doanh nghiệp đó đã nộp.

#### **XV. Giải quyết tranh chấp**

(I) Các tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được hai bên giải quyết theo các phương thức sau đây:

1. Đăng ký xử lý hòa giải theo quy định của Biện pháp thiết lập và điều giải của Ủy ban Điều giải Tranh chấp Bất động sản tại huyện/thị (thành phố) trực thuộc.
2. Yêu cầu hòa giải tại Ủy ban Hòa giải trên địa bàn thành phố (khu), thị trấn, xã theo quy định của Điều lệ hòa giải cấp thành phố/thị trấn/thị xã.
3. Yêu cầu hòa giải tại Tòa án theo quy định tại Điều 403 và Điều 404 Luật Tổ tụng Dân sự.
4. Yêu cầu trọng tài tại các Cơ sở Trọng tài theo quy định của Luật Trọng tài.

5. Yêu cầu Công đoàn Ngành dịch vụ Cho thuê Nhà ở Trung Hoa Dân Quốc hoặc Hiệp hội Liên hợp Toàn quốc thay mặt bồi thường theo quy định tại Điều 31 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê.

(II) Đơn hòa giải được Ủy ban Hòa giải thành phố (khu), thị trấn, xã thành lập hòa giải, sau khi được Tòa án phê chuẩn và có hiệu lực tương đương với phán quyết dân sự đã có hiệu lực pháp luật; phán đoán trọng tài có hiệu lực tương đương với phán quyết đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án đối với các bên.

(III) Nền tảng tra cứu các Cơ sở giải quyết tranh chấp ngoài tố tụng của Viện Tư pháp: <http://adrmap.judicial.gov.tw/>

## **XVI. Hiệu lực của Hợp đồng thuê bao**

Để bảo đảm quyền dân sự và tránh xảy ra tranh chấp, khi ký kết Hợp đồng thuê bao nhà ở không nên tùy tiện, phải yêu cầu Công chứng viên lập văn bản công chứng hoặc văn bản chứng thực đối với hành vi pháp lý hoặc sự việc dân sự.

## **XVII. Lưu giữ Hợp đồng**

(I) Khi ký kết Hợp đồng nhất thiết phải xem xét kỹ các điều khoản, hai bên ký tên, đóng dấu hoặc điểm chỉ, ghi rõ tên Công ty thuê bao, người đại diện, mã số thuế, địa chỉ kinh doanh, số Giấy phép đăng ký và họ tên nhân viên quản lý nhà ở cho thuê được chỉ định, số chứng chỉ, và họ tên, hộ khẩu, địa chỉ liên lạc và số điện thoại của Bên cho thuê, Hợp đồng phải được lập thành hai (02) bản, mỗi bên giữ một (01) bản chính. Nếu có người bảo lãnh, Hợp đồng phải được lập thành ba (03) bản, hai bên đương sự và người bảo lãnh mỗi bên giữ một (01) bản chính.

(II) Nếu Hợp đồng thuê có từ 2 trang trở lên, hai bên phải đóng thêm dấu giáp lai, để tránh bị tráo đổi các trang; nếu nội dung Hợp đồng có bất kỳ chỗ nào tẩy xóa, sửa đổi thì cũng phải ký tên hoặc đóng dấu vào nơi sửa đổi, để đảm bảo quyền lợi của bản thân.

### **XVIII. Xác định nhân thân người ký kết Hợp đồng**

- (I) Khi ký kết Hợp đồng, Bên cho thuê phải yêu cầu Bên thuê bao xuất trình các giấy tờ chứng nhận như tên Công ty, người đại diện, mã số thuế, địa chỉ, số Giấy phép đăng ký và họ tên nhân viên quản lý nhà ở cho thuê được chỉ định, số chứng chỉ v.v..., để xác nhận là doanh nghiệp hợp pháp; còn Bên thuê bao trước tiên phải xác định danh tính của người ký kết, ví dụ như yêu cầu xuất trình giấy tờ tùy thân như Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân, bằng lái xe hoặc thẻ bảo hiểm y tế. Nếu không phải đích thân hai bên thuê và cho thuê trực tiếp ký kết, thì phải yêu cầu người ký kết xuất trình Văn bản đồng ý ủy quyền ký kết Hợp đồng.
- (II) Việc Bên cho thuê có phải là chủ nhà (tức là chủ sở hữu nhà ở cho thuê) hay không, có ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của hai bên, do đó Bên thuê bao có thể yêu cầu Bên cho thuê xuất trình Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất, bản sao đăng ký; nếu Bên cho thuê không phải là chủ nhà, thì phải xuất trình văn bản chứng minh đã được chủ nhà ủy quyền cho thuê.

### **XIX. Chữ ký và con dấu của nhân viên quản lý nhà ở cho thuê**

Theo quy định tại Điều 32 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê, các văn bản sau đây phải có chữ ký và con dấu của nhân viên quản lý nhà ở cho thuê chuyên trách do Bên thuê bao chỉ định:

- (I) Hợp đồng thuê bao nhà ở.
- (II) Đơn xác nhận hiện trạng của tài sản cho thuê.
- (III) Văn bản chứng minh bàn giao hiện trạng nhà ở và các thiết bị kèm theo.
- (IV) Biên lai tiền thuê, tiền đặt cọc và các chi phí liên quan.
- (V) Giấy chứng nhận hoàn trả tiền thuê, tiền đặt cọc.