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

HỢP ĐỒNG THUÊ CĂN HỘ

Số: ……/2026/HĐTN

BẢN MẪU — để khách xem trước. Thông tin cá nhân và số căn sẽ điền khi ký.

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên.

Hôm nay, ngày …… tháng …… năm 20……, tại ……, chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ (Bên A) — đồng chủ sở hữu căn hộ:

1. Ông/Bà: …… Ngày sinh: ……
   CCCD số: …… Cấp ngày: ……
   Nơi cấp: ……
2. Ông/Bà: …… Ngày sinh: ……
   CCCD số: …… Cấp ngày: ……
   Nơi cấp: ……

Điện thoại: …… Ngân hàng: ……

Số tài khoản nhận tiền: ……

Hai đồng chủ sở hữu cùng đứng tên Bên A. Ông/Bà tại mục 1 được Bên A cử làm đầu mối liên hệ, nhận tiền và ký các biên bản bàn giao.

BÊN THUÊ (Bên B):

Ông/Bà: …… Ngày sinh: ……

Quốc tịch: …… CCCD/Hộ chiếu số: ……

Cấp ngày: …… Nơi cấp: ……

Điện thoại: …… Email: ……

Số người ở cùng (ghi rõ họ tên): ……

Hai bên thống nhất ký hợp đồng thuê căn hộ với các điều khoản sau:

Điều 1. Căn hộ cho thuê

1. Căn hộ số ……, tầng 21, tòa LD2 (The London), Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 1, xã Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

2. Loại căn hộ: 1 phòng ngủ + 1 (1PN+). Diện tích thông thủy: 48,1 m²; diện tích sàn xây dựng: 51,4 m².

3. Mục đích thuê: để ở. Bên B không dùng căn hộ để kinh doanh, cho thuê lại, cho thuê theo ngày/giờ hoặc làm việc trái pháp luật.

4. Gói thuê Bên B chọn (đánh dấu 1 ô): ☐ Gói Nguyên bản (theo Phụ lục 1) ☐ Gói Full nội thất (theo Phụ lục 1 và Phụ lục 2).

Điều 2. Thời hạn thuê và ngày bàn giao

1. Thời hạn thuê: …… tháng (tối thiểu 06 tháng), từ ngày …… đến ngày …….

2. Ngày bàn giao căn hộ: ……. Với Gói Full nội thất, ngày bàn giao cách ngày ký tối thiểu 07 ngày để Bên A mua sắm, lắp đặt đủ đồ theo Phụ lục 2.

3. Hết hạn, nếu Bên B muốn thuê tiếp thì báo Bên A trước ít nhất 30 ngày; Bên B được ưu tiên gia hạn. Giá thuê kỳ gia hạn do hai bên thỏa thuận lại.

Điều 3. Giá thuê và thanh toán

1. Giá thuê niêm yết: Gói Nguyên bản 7.200.000 đồng/tháng; Gói Full nội thất 9.200.000 đồng/tháng.

2. Giá thuê hai bên chốt: …… đồng/tháng (bằng chữ: ……). Giá này giữ nguyên trong suốt thời hạn thuê.

3. Giá thuê chưa gồm các chi phí tại Điều 5.

4. Kỳ thanh toán: 03 tháng/lần, trả trước. Kỳ đầu trả khi ký hợp đồng; các kỳ sau trả trong 05 ngày đầu của mỗi kỳ.

5. Hình thức: chuyển khoản vào tài khoản của Bên A ghi ở phần đầu hợp đồng. Nội dung chuyển khoản ghi rõ kỳ thanh toán.

6. Bên B trả chậm quá 10 ngày mà không có thỏa thuận với Bên A thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 8.

Điều 4. Tiền đặt cọc

1. Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền bằng 01 tháng tiền thuê đã chốt tại Điều 3 để bảo đảm thực hiện hợp đồng.

2. Nếu Bên B đã đặt cọc giữ chỗ trước khi ký hợp đồng, khoản đó được tính vào tiền đặt cọc này. Bên B không ký hợp đồng hoặc không nhận nhà đúng hẹn thì mất khoản cọc giữ chỗ; Bên A không giao nhà đúng hẹn thì hoàn lại cọc giữ chỗ và trả thêm một khoản bằng số tiền đó.

3. Khi hết hạn hợp đồng, trong 07 ngày sau khi hai bên ký biên bản trả nhà, Bên A hoàn lại tiền cọc cho Bên B, sau khi trừ các khoản Bên B còn nợ và chi phí sửa chữa hư hỏng do Bên B gây ra (nếu có).

4. Tiền cọc không dùng để trừ vào tiền thuê của kỳ cuối, trừ khi Bên A đồng ý bằng văn bản.

Điều 5. Chi phí trong thời gian thuê

1. Bên B trả: tiền điện, nước, internet, truyền hình, gas (nếu có), phí gửi xe và các dịch vụ Bên B tự đăng ký — theo hóa đơn thực tế của nhà cung cấp.

2. Phí quản lý vận hành căn hộ do: ☐ Bên A trả ☐ Bên B trả.

3. Bên A trả: các khoản thuế, phí liên quan đến việc cho thuê theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Giao căn hộ và đồ dùng đúng hiện trạng, đúng danh mục tại các Phụ lục, đúng ngày bàn giao.

2. Bảo đảm Bên B được sử dụng căn hộ ổn định trong thời hạn thuê; không tự ý vào căn hộ khi chưa báo trước cho Bên B (trừ trường hợp khẩn cấp như cháy, rò nước).

3. Sửa chữa hư hỏng do hao mòn tự nhiên hoặc lỗi của thiết bị do chủ đầu tư bàn giao, trong vòng 05 ngày kể từ khi Bên B báo.

4. Hỗ trợ Bên B làm thủ tục đăng ký tạm trú (người nước ngoài: khai báo tạm trú) và đăng ký thẻ cư dân, thẻ thang máy với ban quản lý tòa nhà.

5. Được nhận đủ tiền thuê đúng hạn; được kiểm tra căn hộ sau khi báo trước cho Bên B ít nhất 24 giờ.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Dùng căn hộ đúng mục đích; giữ gìn căn hộ và đồ dùng; tuân thủ nội quy tòa nhà và quy định của ban quản lý.

2. Trả tiền thuê và các chi phí tại Điều 5 đầy đủ, đúng hạn.

3. Không tự ý sửa chữa, đục khoét, thay đổi kết cấu, khoan tường lớn; muốn lắp thêm thiết bị phải được Bên A đồng ý bằng văn bản.

4. Không cho thuê lại, không chuyển nhượng hợp đồng; không cho người ngoài danh sách ở cùng vào ở quá 15 ngày nếu chưa báo Bên A.

5. Không tàng trữ chất cấm, chất cháy nổ; không gây ồn ào, mất trật tự; nuôi thú cưng phải được Bên A đồng ý và theo nội quy tòa nhà.

6. Bồi thường hư hỏng, mất mát do Bên B hoặc người ở cùng gây ra (trừ hao mòn tự nhiên).

7. Báo ngay cho Bên A khi căn hộ có sự cố; được dùng các tiện ích chung của tòa nhà theo quy định của ban quản lý.

Điều 8. Chấm dứt hợp đồng

1. Hợp đồng chấm dứt khi hết hạn mà không gia hạn, hoặc khi hai bên thỏa thuận chấm dứt.

2. Bên muốn chấm dứt trước hạn phải báo bên kia bằng văn bản (tin nhắn Zalo/email cũng được) trước ít nhất 30 ngày.

3. Bên B chấm dứt trước hạn không có lý do chính đáng: Bên B mất tiền cọc; tiền thuê đã trả cho thời gian chưa ở được hoàn lại theo số ngày.

4. Bên A chấm dứt trước hạn khi Bên B không vi phạm: Bên A hoàn lại tiền cọc, tiền thuê đã trả cho thời gian chưa ở, và bồi thường cho Bên B một khoản bằng tiền cọc.

5. Một bên vi phạm nghiêm trọng hợp đồng (Bên B trả chậm quá 10 ngày, dùng sai mục đích, cho thuê lại; Bên A không giao nhà, cản trở việc sử dụng) thì bên kia được đơn phương chấm dứt và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 9. Trả lại căn hộ

1. Khi hợp đồng chấm dứt, Bên B trả lại căn hộ và đồ dùng theo hiện trạng lúc nhận (trừ hao mòn tự nhiên), dọn sạch đồ cá nhân, trả đủ chìa khóa và thẻ.

2. Hai bên cùng kiểm tra và ký biên bản trả nhà, chốt chỉ số điện nước và các khoản còn phải thanh toán.

Điều 10. Điều khoản chung

1. Các Phụ lục là một phần không tách rời của hợp đồng. Mọi sửa đổi, bổ sung phải lập thành văn bản có chữ ký của hai bên.

2. Tranh chấp được giải quyết trước hết bằng thương lượng; không thương lượng được thì một bên có quyền đưa ra Tòa án có thẩm quyền.

3. Hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký, lập thành 02 bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

BÊN A (BÊN CHO THUÊ)	**BÊN B (BÊN THUÊ)**
(Ký, ghi rõ họ tên — cả hai đồng chủ sở hữu)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*

PHỤ LỤC 1 — HIỆN TRẠNG CĂN HỘ VÀ ĐỒ DÙNG CHỦ ĐẦU TƯ BÀN GIAO (áp dụng cả 2 gói)

Hạng mục	Số lượng	Tình trạng khi giao
Tủ bếp trên và dưới	1 bộ	
Bếp từ	1 cái	
Chậu rửa Gorenje	1 bộ	
Điều hòa	2 cái	
Sàn gỗ	Toàn bộ phòng khách, phòng ngủ	
Hệ thống nhà thông minh (smarthome)	1 bộ	
Phòng tắm vách kính, thiết bị vệ sinh	1 phòng	
Chìa khóa / thẻ từ / thẻ thang máy	…… cái	

PHỤ LỤC 2 — NỘI THẤT GÓI FULL (chỉ áp dụng khi Bên B chọn Gói Full nội thất)

Bên A mua mới và lắp đặt trước ngày bàn giao. Hai bên ghi rõ mẫu/kích thước khi chốt.

Hạng mục	Số lượng	Mẫu / ghi chú
Giường ngủ (kèm đệm)	1 bộ	Kích thước: ……
Tủ quần áo	1 cái	
Bàn ghế (bàn ăn hoặc bàn làm việc)	1 bộ	
Rèm cửa	Các cửa sổ, cửa ban công	
Dây/giàn phơi quần áo	1 bộ	
Khác (nếu hai bên thỏa thuận thêm)		

PHỤ LỤC 3 — BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Nội dung	Ghi nhận
Ngày giờ bàn giao	
Chỉ số công tơ điện	
Chỉ số đồng hồ nước	
Số chìa khóa / thẻ từ đã giao	
Tình trạng tường, sàn, cửa	
Ghi chú khác	

Bên A ký: …… Bên B ký: ……