

PHỤ LỤC IV

HỢP ĐỒNG THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

**Hợp đồng mẫu áp dụng trong thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng
trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú**

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

....., ngày tháng năm.....

HỢP ĐỒNG

THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Số: .../...

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Du lịch ngày 19 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số/..../NĐ-CP ngày tháng năm của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ
khác¹

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN CHO THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, LƯU TRÚ

(sau đây gọi tắt là Bên bán/bên cho thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân²:

.....

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số:

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/..../...., tại)

- Địa chỉ:

.....

- Điện thoại liên hệ: Fax:

.....

- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:

.....

- Mã số thuế:

.....

II. BÊN THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, LƯU TRÚ

(sau đây gọi tắt là Bên mua/bên thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân³:

.....;

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu⁴ số:
..... cấp ngày:....../......., tại

- Nơi đăng ký cư trú:

.....

- Địa chỉ liên hệ:

.....

- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):

.....

- Số tài khoản (nếu có): tại Ngân hàng

.....

- Mã số thuế (nếu có):

.....

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Các thông tin về công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho thuê

1. Vị trí công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:

2. Vị trí, địa điểm công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:

3. Hiện trạng về chất lượng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công
trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:
.....

4. Diện tích của công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng
có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:
.....

- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công
trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho thuê:
m²

- Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:

Sử dụng riêng:m²

Sử dụng chung (nếu có):m²

Mục đích sử dụng đất:

.....

5. Công năng sử dụng:

.....

6. Trang thiết bị kèm theo:

.....

Điều 2. Giá thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

1. Giá thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là

(Việt Nam đồng/tháng hoặc Việt Nam đồng/năm). (*Bảng chữ:).*

Giá thuê này đã bao gồm: chi phí bảo trì, quản lý vận hành công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và các khoản thuế mà Bên cho thuê phải nộp cho Nhà nước theo quy định (do các bên thỏa thuận).

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan cung cấp dịch vụ khác.

3. Các thỏa thuận khác (nếu có)

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật

.....

2. Thời hạn thực hiện thanh toán:

3. Các thỏa thuận khác (nếu có):

Điều 4. Thời hạn cho thuê, thời điểm giao, nhận công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho thuê và hồ sơ kèm theo

1. Thời hạn cho thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:

.....

2. Thời điểm giao nhận nhà ở: Ngày ... tháng ... năm

3. Hồ sơ kèm theo:

.....

Điều 5. Sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thuê

1. Mục đích sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú của bên thuê:

.....

2. Các hạn chế sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:

.....

3. Đóng phí dịch vụ, phí quản lý vận hành:

.....

4. Ban hành và tuân thủ nội quy, quy chế quản lý vận hành của khu nhà ở, dự án:

5. Các thỏa thuận khác (nếu có): (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*).

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê

1. Quyền của bên cho thuê

a) Yêu cầu bên thuê nhận công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra;

đ) Cải tạo, nâng cấp công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;

e) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản;

g) Yêu cầu bên thuê giao lại công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú khi hết thời hạn thuê;

h) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (nếu có): (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*).

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê

a) Giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong thời hạn thuê;

c) Bảo trì, sửa chữa công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường;

d) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng;

- đ) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- g) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*)

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

1. Quyền của bên thuê

- a) Yêu cầu bên cho thuê giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;
- c) Được đổi công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;
- d) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;
- đ) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;
- e) Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong trường hợp công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;
- g) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;
- h) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản;
- i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*).

2. Nghĩa vụ của Bên thuê

- a) Bảo quản, sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đúng công năng, thiết kế đã liệt kê tại Điều 1 và các thỏa thuận trong hợp đồng;
- b) Thanh toán đủ tiền thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng này;
- c) Sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đúng mục đích và sửa chữa hư hỏng của công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú do lỗi của mình gây ra;

- d) Trả công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;
- đ) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê;
- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- g) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (*các thỏa thuận này phải trái luật và không trái đạo đức xã hội*)

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Trách nhiệm của bên cho thuê khi vi phạm hợp đồng
2. Trách nhiệm của bên thuê khi vi phạm hợp đồng
3. Các trường hợp bất khả kháng: Bên thuê hoặc Bên cho thuê không bị coi là vi phạm hợp đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.
4. Các thỏa thuận khác (nếu có): (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*).

Điều 9. Phạt vi phạm hợp đồng

Do các bên thỏa thuận:

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng và các biện pháp xử lý

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:
 - a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
 - b) Bên thuê chậm thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
 - c) Bên cho thuê chậm bàn giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này;
 - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền thuê, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể.
3. Các thỏa thuận khác (nếu có): (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*).

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn..... (cơ quan Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày
 2. Hợp đồng này có điều, với trang, được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ bản, Bên bán giữ bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.
 3. Kèm theo hợp đồng này các giấy tờ về công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú
- Các Phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN THUÊ

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ
chức vụ người ký)

BÊN CHO THUÊ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng
dấu)

¹ Ghi các căn cứ liên quan đến việc cho thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú. Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế các văn bản pháp luật ghi tại phần căn cứ của hợp đồng này thì bên bán phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

² Ghi tên doanh nghiệp, cá nhân cho công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; nếu là cá nhân thì không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

³ Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

⁴ Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.