

**Phần IVA của Pháp lệnh giữa Chủ nhà và Người thuê nhà (Thống nhất) (Mục 7)**

**(Có hiệu lực từ ngày 22 tháng 1 năm 2022)  
Sơ lược về “Quy định hợp đồng thuê nhà”**

**1. Đơn đăng ký**

- (1) Một hợp đồng thuê nhà cần đáp ứng tất cả các điều kiện sau đây được quy định (“ quy định hợp đồng thuê nhà”) theo Phần IVA của Quy định Chủ nhà và Người thuê nhà (Thống nhất) (Mục 7) (“Pháp lệnh”)  
—
  - (i) việc thuê nhà bắt đầu vào hoặc sau ngày 22 tháng 1 năm 2022;
  - (ii) việc thuê nhà thuê nhà ở trong nước;
  - (iii) căn hộ của hợp đồng thuê nhà là một đơn vị được chia nhỏ;
  - (iv) đối tượng thuê nhà là người;
  - (v) mục đích thuê nhà của người thuê là để ở; và
  - (vi) việc thuê nhà không nằm trong Phụ lục 6 của Pháp lệnh, tức là việc thuê nhà này không phải là một hình thức thuê nhà bị loại trừ (vui lòng tham khảo về “quy định hợp đồng thuê nhà” để biết các ví dụ về các hợp đồng thuê nhà bị loại trừ).
- (2) Về cơ bản, phạm vi của quy định bao gồm các đơn vị chia nhỏ (Subdivided Units – “SDUs”) của các tòa nhà ở trong nước, công nghiệp và thương mại và các loại SDU khác (bao gồm buồng nhỏ, không gian ngủ, khoang ngủ, gác xép, nhà lồng, nhà trên mái và nhà khối, v.v. ). Tuy nhiên, nó không áp dụng cho “các ngôi nhà chiếm đất” hoặc “những ngôi nhà miễn thuế ở các vùng lãnh thổ mới”
- (3) Đối với các mục đích của mục 1 (1) (i) ở trên, các kỳ hạn cho thuê có thời hạn bắt đầu trước ngày 22 tháng 1 năm 2022 không phải tuân theo quy định của Phần IVA của Pháp lệnh mặc dù các kỳ hạn thuê đáp ứng các điều kiện nêu tại mục 1 (1) (ii) - (vi) ở trên. Tuy nhiên, các hợp đồng thuê định kỳ bắt đầu từ trước và có hiệu lực vào ngày 22 tháng 1 năm 2022 đáp ứng các điều kiện nhất định cũng sẽ tuân theo quy định của Phần IVA của Pháp lệnh (để biết chi tiết, vui lòng tham khảo về “ quy định hợp đồng thuê nhà”).
- (4) Bất cứ ai liên quan, bao gồm cả chủ nhà và người thuê nhà của các căn hộ, có thể nộp đơn lên Sở Đất đai để xác định xem “ quy định hợp đồng thuê nhà” của việc thuê căn hộ này có thuộc theo đúng nội dung của Phần IVA của Pháp lệnh hay không.
- (5) Một trong các điều kiện của “ quy định hợp đồng thuê nhà” là việc thuê nhà diễn ra ở trong nước và người sử dụng chính của căn hộ trong hợp đồng thuê nhà là một trong những yếu tố cần phải được xem xét kỹ. Chủ nhà hoặc người thuê của căn hộ có thể nộp đơn đến Ủy ban Đo lường và Đánh giá (“ Ủy ban”) để cấp giấy chứng nhận người dùng chính của căn hộ.

## 2. Các yêu cầu chính theo Phần IVA của Pháp lệnh

- (1) Đảm bảo quyền sở hữu
  - (i) Một chu kỳ thuê nhà được quy định đối với SDU bao gồm 2 “ quy định hợp đồng thuê nhà” liên tiếp (nghĩa là thuê nhà theo kỳ hạn đầu tiên và thuê nhà kỳ hạn thứ hai) đối với SDU. Mỗi “ quy định hợp đồng thuê nhà” có thời hạn 2 năm..
  - (ii) Người thuê nhà của kỳ hạn đầu tiên đối với SDU được quyền cấp phép thuê kỳ hạn thứ hai theo chu kỳ được quy định, do đó được hưởng tổng cộng 4 năm bảo đảm thời hạn sử dụng
- (2) Quy chế thuê
  - (i) Không được phép tăng tiền thuê nhà trong thời hạn “quy định hợp đồng thuê nhà”.
  - (ii) Tỷ lệ tăng tiền thuê đối với kỳ hạn thứ hai của một chu kỳ quy định không được vượt quá tỷ lệ phần trăm thay đổi của chỉ số cho thuê trên toàn lãnh thổ đối với tất cả các loại bất động sản tư nhân trong nước do Cục Đo lường và Đánh giá (Rating and Valuation Department - RVD) biên soạn và công bố trong thời gian khoảng thời gian có liên quan và được giới hạn ở mức 10%. Nếu tỷ lệ phần trăm là một con số âm, tiền thuê nhà cho kỳ hạn thứ hai sẽ được giảm ít nhất bằng tỷ lệ phần trăm đó.
- (3) Ký kết hợp đồng thuê nhà bằng văn bản  
Nếu chủ nhà và người thuê nhà của một SDU đã ký hợp đồng thuê nhà bằng miệng cho hợp đồng thuê nhà kỳ đầu tiên và thời hạn thuê nhà đầu tiên đã bắt đầu, người thuê nhà có thể yêu cầu chủ nhà, trong vòng 30 ngày, gửi cho người thuê một hợp đồng thuê nhà bằng văn bản phản ánh nội dung của hợp đồng thuê nhà bằng miệng. Nếu chủ nhà không làm như vậy, người thuê nhà có thể chọn (i) giữ lại khoản thanh toán tiền thuê nhà cho đến khi chủ nhà đã làm như vậy; hoặc (ii) chấm dứt hợp đồng thuê nhà trong vòng 7 ngày sau thời hạn quy định là 30 ngày nêu trên, thông báo trước bằng văn bản cho chủ nhà không ít hơn 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng.
- (4) Nộp thông báo thuê nhà  
Chủ nhà phải gửi Thông báo Thuê nhà trong Mẫu AR2 cho RVD trong vòng 60 ngày sau khi thời hạn “ quy định hợp đồng thuê nhà” (bao gồm thuê nhà kỳ đầu tiên và thuê nhà kỳ hạn thứ hai) bắt đầu để thông báo cho RVD các chi tiết của việc thuê nhà.
- (5) Tiền đặt cọc cho thuê  
Trong bất kỳ điều khoản nào của hợp đồng thuê nhà, tiền đặt cọc cho thuê phải trả bởi người thuê nhà của một “ quy định hợp đồng thuê nhà” không được nhiều hơn 2 tháng tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà. Chủ nhà phải trả lại tiền đặt cọc cho người thuê nhà không muộn hơn thời gian quy định trong Pháp lệnh.
- (6) Người thuê Chấm dứt Thỏa thuận trước thời hạn  
Người thuê nhà của một “ quy định hợp đồng thuê nhà” có thể chấm dứt thỏa thuận, bằng cách thông báo trước bằng văn bản cho chủ nhà không ít hơn 30 ngày bằng văn bản. Tuy nhiên, ngày kết thúc không được sớm hơn ngày cuối cùng của năm đầu tiên trong kỳ hạn.

(7) Các điều khoản bắt buộc được áp dụng cho mọi “ Quy định hợp đồng thuê nhà”

(i) Nghĩa vụ của chủ nhà

(a) Bảo trì và sửa chữa

Chủ nhà phải bảo trì và sửa chữa hệ thống thoát nước, đường ống và hệ thống dây điện phục vụ riêng cho khu nhà; và các cửa sổ của căn hộ. Ngoài ra, chủ nhà phải giữ cho các đồ đạc và phụ kiện do chủ nhà cung cấp trong cơ sở hoạt động bình thường. Khi nhận được thông báo từ người thuê về việc sửa chữa một hạng mục nêu trên, chủ nhà phải tiến hành sửa chữa càng sớm càng tốt.

Nếu chủ nhà không hoàn thành bất kỳ nghĩa vụ nào của mình, người thuê nhà có thể, bằng cách thông báo trước bằng văn bản cho chủ nhà không dưới 30 ngày bằng văn bản, chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

(b) Đóng dấu thỏa thuận thuê nhà

Chủ nhà, sau khi nhận được hợp đồng thuê nhà (bao gồm Mẫu AR1 do chủ nhà và người thuê ký cho thời hạn thuê nhà thứ hai) do người thuê nhà ký, đóng dấu hợp đồng thuê nhà (nghĩa vụ đóng dấu liên quan thuộc về chủ nhà), và trong vòng 30 ngày, cần phải đưa lại cho người thuê một bản đối chiếu của hợp đồng thuê nhà đã được đóng dấu mà các bên đã ký.

Nếu chủ nhà không đưa lại bản đối chiếu, người thuê nhà có thể giữ lại khoản thanh toán tiền thuê nhà cho đến khi chủ nhà hoàn thành việc này.

(ii) Nghĩa vụ của người thuê nhà

(a) Người thuê phải trả tiền thuê cho chủ nhà vào hoặc trước ngày đến hạn.

(b) Người thuê –

- không được sử dụng căn hộ cho bất kỳ mục đích trái đạo đức hoặc bất hợp pháp;
- không được làm bất cứ điều gì trong căn hộ có thể gây ra bất kỳ phiền toái, bất tiện hoặc xáo trộn không cần thiết nào cho chủ nhà hoặc bất kỳ người nào khác;
- không được thực hiện bất kỳ thay đổi cấu trúc nào đối với căn hộ mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của chủ nhà;
- không được chuyển nhượng hoặc chuyển nhượng toàn bộ căn hộ cho người khác; hoặc
- không được chuyển nhượng một phần của căn hộ cho người khác mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của chủ nhà.

(iii) Quyền tái nhập của chủ nhà

Nếu người thuê vi phạm mục 2 (7) (ii) (a) ở trên và không trả tiền thuê trong vòng 15 ngày sau ngày đến hạn, hoặc vi phạm bất kỳ tiêu mục nào của mục 2 (7) (ii) (b) ở trên, chủ nhà có thể thực thi quyền tái nhập hoặc tịch thu.

(8) Đề nghị kỳ hạn thứ hai

- (i) Chủ nhà phải đưa ra đề nghị kỳ hạn thứ hai  
Chủ nhà cho thuê nhà kỳ hạn đầu tiên của SDU, trong thời hạn đề nghị (xem mục 2 (8) (ii) bên dưới), đưa ra đề nghị kỳ hạn thứ hai trong Mẫu AR1 (sẽ có từ tháng 10 năm 2023) cho người thuê nhà để được thời hạn thuê nhà thứ hai của chu kỳ được quy định của SDU và phục vụ đề nghị cho người thuê..
- (ii) Thời hạn đề nghị  
Thời hạn đề nghị là khoảng thời gian của tháng thứ hai ngay trước tháng theo lịch mà hợp đồng thuê nhà kỳ hạn thứ hai dự kiến bắt đầu. Ví dụ: nếu hợp đồng thuê nhà thời hạn thứ hai bắt đầu vào bất kỳ ngày nào của tháng 1 năm 2024, thì thời hạn đề nghị là nguyên cả tháng của tháng 11 năm 2023.

**3. Hành vi vi phạm “ Quy định hợp đồng thuê nhà”**

- (1) Nghiêm cấm chủ nhà tự ý tính phí  
Theo “ quy định hợp đồng thuê nhà” thì chủ nhà sẽ phạm tội nếu chủ nhà yêu cầu người thuê trả bất kỳ khoản tiền nào hoặc trả tiền hoàn trả các chi phí cho các tiện ích và dịch vụ (bao gồm cả nước và điện) theo quy định có tại Phần IVA của Pháp lệnh.
- (2) Chủ nhà phải nộp thông báo thuê nhà  
Chủ nhà, trong vòng 60 ngày sau khi thời hạn “ quy định hợp đồng thuê nhà” (bao gồm thuê nhà kỳ đầu tiên và thuê nhà kỳ hạn thứ hai) bắt đầu, nộp Thông báo thuê nhà (Mẫu AR2) cho RVD. Nếu chủ nhà không có lý do chính đáng, không tuân thủ các yêu cầu liên quan, chủ nhà sẽ phạm tội.

Cục Đo lường và Đánh giá (Rating and Valuation Department) -

Địa chỉ: 15/F, Văn phòng Chính phủ Cheung Sha Wan, 303 Đường Cheung Sha Wan,  
Kowloon  
(15/F, Cheung Sha Wan Government Offices,  
303 Cheung Sha wan Road, Kowloon)

Hotline: 2150 8303

Email: [enquiries@rvd.gov.hk](mailto:enquiries@rvd.gov.hk)



[www.rvd.gov.hk/en/our\\_services/tenancy\\_matters.html](http://www.rvd.gov.hk/en/our_services/tenancy_matters.html)

**Lưu ý**

Mục đích của văn bản này là giới thiệu các điều khoản chính của “ quy định hợp đồng thuê nhà” trong Phần IVA của Pháp lệnh giữa Chủ nhà và Người thuê nhà (Thống nhất) (Mục 7) để tham khảo chung một cách công khai. Văn bản này không phải là một tài liệu pháp lý, cũng không thể được coi là một giải thích pháp lý có thẩm quyền. Nếu ai có thắc mắc về các quy định của Pháp lệnh nên nhờ sự tư vấn của luật sư.