

có thể tổ chức phòng hoặc bộ phận chuyên trách để giúp mình trong việc quản lý nhà, đất theo sự hướng dẫn của Bộ Nội vụ.

*Điều 9.* — Ông Bộ trưởng Bộ Nội vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành nghị định này.

Hà-nội, ngày 29 tháng 7 năm 1964.

K.T Thủ tướng Chính phủ  
Phó thủ tướng  
PHẠM HÙNG

**NGHỊ ĐỊNH số 115-CP ngày 29 tháng 7 năm 1964 ban hành điều lệ cho thuê nhà ở các thành phố và thị xã.**

### HỘI ĐỒNG CHÍNH PHỦ

Theo đề nghị của ông Bộ trưởng Bộ Nội vụ,

Căn cứ nghị quyết của Hội đồng Chính phủ trong Hội nghị thường vụ của Hội đồng Chính phủ ngày 8 tháng 5 năm 1964,

### NGHỊ ĐỊNH :

*Điều 1.* — Nay ban hành điều lệ cho thuê nhà ở các thành phố và thị xã.

*Điều 2.* — Bãi bỏ « điều lệ tạm thời quy định trách nhiệm của người cho thuê nhà và người thuê nhà ở các thành phố và thị xã » ban hành theo nghị định số 20-CP ngày 27 tháng 6 năm 1960.

*Điều 3.* — Ông Bộ trưởng Bộ Nội vụ, các Ủy ban hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành nghị định này.

Hà-nội, ngày 29 tháng 7 năm 1964.

K.T Thủ tướng Chính phủ  
Phó thủ tướng  
PHẠM HÙNG

## ĐIỀU LỆ

### Cho thuê nhà ở các thành phố và thị xã

(Ban hành kèm theo nghị định số 115-CP ngày 29 tháng 7 năm 1964)

Điều lệ này nhằm mục đích xác định rõ quyền lợi và nhiệm vụ của bên cho thuê nhà và bên thuê nhà, xây dựng quan hệ tốt giữa hai bên, tăng cường việc giữ gìn và sửa chữa nhà cửa là những tài sản quan trọng của Nhà nước và của nhân dân, đề bảo đảm vệ sinh, an toàn cho người ở, giữ vẻ đẹp của thành phố, thị xã.

### I. NGUYÊN TẮC CHUNG

*Điều 1.* — Việc cho thuê nhà phải đặt dưới sự giám sát của Nhà nước.

*Điều 2.* — Bên thuê nhà và bên cho thuê phải ký kết hợp đồng do hai bên thương lượng thỏa thuận với nhau.

*Điều 3.* — Việc cho thuê nhà phải theo giá Nhà nước quy định.

*Điều 4.* — Mỗi bên ký kết hợp đồng thuê nhà phải thực hiện đầy đủ những nhiệm vụ của mình và tôn trọng quyền lợi của bên kia theo đúng những điều đã cam kết trong hợp đồng và những quy định trong điều lệ này.

*Điều 5.* — Nhà nước nghiêm cấm mọi hành vi trục lợi trong việc cho thuê nhà và thuê nhà và mọi hành động tự ý chiếm nhà trái phép.

### II. HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

*Điều 6.* — Hợp đồng thuê nhà phải ghi rõ họ, tên, nghề nghiệp người có nhà cho thuê và người thuê nhà, địa điểm, diện tích nhà cho thuê (diện tích chính, diện tích phụ), tình trạng nhà cửa và thiết bị trong nhà, giá thuê nhà, thời hạn thuê nhà và những cam kết khác nếu có.

Hợp đồng thuê nhà phải có chữ ký của người cho thuê và người thuê nhà hoặc những người đại diện hợp pháp của hai bên.

*Điều 7.* — Hợp đồng thuê nhà chỉ có giá trị sau khi đã được đăng ký ở cơ quan quản lý nhà, đất sở tại. Việc sửa đổi, bổ sung, gia hạn, hủy bỏ hợp đồng cũng phải được đăng ký tại cơ quan ấy.

Đăng ký hợp đồng thuê nhà không phải nộp lệ phí.

Cơ quan quản lý nhà, đất có quyền từ chối đăng ký những hợp đồng thuê nhà không theo đúng những điều khoản trong điều lệ này.

**Điều 8.** — Sau khi hợp đồng đã được đăng ký, bên cho thuê nhà phải kịp thời giao nhà cho bên thuê theo đúng tình trạng đã ghi trong hợp đồng.

**Điều 9.** — Khi chưa hết hạn hợp đồng, bên thuê nhà có thể trả lại nhà thuê nhưng phải báo cho bên cho thuê biết trước 15 ngày; phải trả lại nhà cùng các thiết bị trong nhà đúng như tình trạng đã ghi trong hợp đồng.

**Điều 10.** — Khi hợp đồng thuê nhà hết hạn, bên thuê nhà được quyền tiếp tục thuê và ký hợp đồng mới. Nếu bên cho thuê và bên thuê nhà chưa ký xong hợp đồng mới thì hợp đồng cũ vẫn còn giá trị nhưng không được kéo dài quá ba tháng.

**Điều 11.** — Trong thời hạn hợp đồng, nếu là nhà do cơ quan quản lý nhà đất cho thuê, cơ quan này có thể lấy lại nhà để sử dụng vào việc khác cần thiết hơn, nhưng phải báo cho bên thuê nhà biết trước một tháng, sắp xếp cho bên thuê ở một nhà khác và ký lại hợp đồng.

**Điều 12.** — Tư nhân có nhà cho thuê nếu thật sự cần nhà để ở mà muốn lấy lại nhà thì phải được cơ quan quản lý nhà đất sở tại đồng ý và phải báo cho bên thuê biết ba tháng trước khi hết hạn hợp đồng.

**Điều 13.** — Tư nhân có nhà cho thuê muốn lấy lại nhà để bán thì phải được Ủy ban hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cho phép và phải báo cho bên thuê biết trước ba tháng. Người đang thuê được quyền ưu tiên mua nhà này.

Trường hợp nhà cho thuê thay đổi quyền sở hữu, bên thuê nhà vẫn được tiếp tục ở cho đến khi hết hạn hợp đồng sau đó bên thuê nhà và người chủ mới thương lượng với nhau ký kết hợp đồng mới.

**Điều 14.** — Bên cho thuê nhà có thể yêu cầu cơ quan quản lý nhà đất cho hủy bỏ hợp đồng khi bên thuê nhà:

1. Không trả tiền thuê nhà từ ba tháng trở lên.
2. Bỏ trống nhà không sử dụng từ ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng.
3. Sử dụng nhà không đúng mục đích kiến trúc của nhà hoặc không theo đúng hợp đồng.
4. Làm hư hỏng nghiêm trọng nhà cửa, thiết bị.
5. Cho người khác thuê lại nhà hoặc một phần nhà mà không được bên cho thuê nhà đồng ý.

### III. TIỀN THUÊ NHÀ

**Điều 15.** — Nhà do cơ quan quản lý nhà đất cho thuê phải theo đúng giá do Nhà nước quy định.

Nhà của tư nhân cho thuê thì do hai bên thương lượng để định giá nhưng không được cao quá 20% so với giá tiêu chuẩn của Nhà nước.

**Điều 16.** — Do nhà sửa chữa lại mà diện tích, thiết bị, tiện nghi tăng lên hoặc giảm xuống thì giá thuê nhà được tăng giảm một cách thích ứng, nhưng không được tăng vượt quá giá cho thuê cao nhất mà Nhà nước quy định cho những nhà cùng loại. Nếu là nhà của tư nhân cho thuê thì việc tăng giảm giá nhà phải được cơ quan quản lý nhà đất xét duyệt.

**Điều 17.** — Giá thuê nhà tính theo diện tích bên trong của các phòng dùng để ăn, ở, sinh hoạt mà không kể diện tích phụ như nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, hành lang, lối đi, cầu thang... Trường hợp diện tích phụ đã được sửa chữa lại để ở thì cũng được tính.

**Điều 18.** — Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng. Khi có lý do chính đáng và có sự thỏa thuận ghi trong hợp đồng thì có thể thu tiền thuê nhà hai tháng một lần.

Nếu bên cho thuê nhà từ chối không nhận tiền thuê nhà hoặc vì lý do gì mà bên thuê nhà không trả thẳng tiền thuê nhà cho bên cho thuê được thì bên thuê nhà gửi tiền thuê nhà vào Ngân hàng và báo cho bên cho thuê nhà và cơ quan quản lý nhà đất biết.

**Điều 19.** — Cơ quan quản lý nhà, đất cho công nhân, viên chức thuê nhà có thể nhờ cơ quan, xí nghiệp thu tiền nhà khi trả lương hàng tháng cho công nhân, viên chức.

**Điều 20.** — Tư nhân cho thuê nhà phải trích từ 25% đến 40% tiền thuê nhà hàng tháng (sau khi đã trừ thuế) để gửi vào Ngân hàng làm tiền dự trữ cho việc sửa chữa nhà. Tỷ lệ cụ thể phải trích do Ủy ban hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương định tùy theo nhà tốt hay xấu.

### IV. SỬ DỤNG VÀ SỬA CHỮA NHÀ CHO THUÊ

**Điều 21.** — Bên thuê nhà có trách nhiệm:

1. Trả tiền thuê nhà đủ và đúng kỳ hạn.
2. Sử dụng nhà theo đúng mục đích kiến trúc của nhà hoặc theo đúng như ghi trong hợp đồng.
3. Sử dụng nhà hợp lý theo tiêu chuẩn về diện tích do Nhà nước quy định.

4. Trong những ngôi nhà có nhiều hộ ở, không được tự ý chiếm đề dùng riêng cho mình những diện tích phụ dùng chung cho các hộ.

5. Giữ gìn tốt nhà cửa, thiết bị và không được:

— Đục tường, trổ cửa, sửa đổi kiến trúc của nhà, hoặc xây dựng mới trái với quy định của Nhà nước và không được bên cho thuê nhà đồng ý.

— Chứa chất nổ, chất dễ cháy, chất dễ làm hư hỏng nhà trái với quy định của Nhà nước và không được bên cho thuê nhà đồng ý.

— Tháo dỡ, di chuyển những thiết bị trong nhà, lắp cống rãnh, giếng nước, chặt phá cây cối xung quanh nhà mà không được bên cho thuê nhà đồng ý.

**Điều 22.** — Khi bên thuê nhà làm hư hỏng nhà cửa, thiết bị thì phải sửa chữa lại hoặc bồi thường những thiệt hại đã gây nên.

**Điều 23.** — Bên cho thuê nhà có trách nhiệm sửa chữa nhà hư hỏng khi sự hư hỏng không phải do bên thuê nhà gây ra.

Khi đã được bên thuê nhà báo trước mà bên cho thuê nhà không kịp thời sửa chữa nhà hư hỏng, đề xảy ra tai nạn, gây thiệt hại đến tính mạng, tài sản của bên thuê nhà thì bên cho thuê nhà phải chịu trách nhiệm bồi thường và có thể bị truy tố trước Tòa án.

**Điều 24.** — Mỗi khi sửa chữa nhà hư hỏng cần di chuyển tạm những người ở trong nhà đi nơi khác thì bên cho thuê báo cho bên thuê nhà biết trước một tháng để họ tự lo liệu. Sau khi nhà sửa chữa xong, bên thuê nhà được tiếp tục ở. Thời gian tạm thời di chuyển được tính thêm vào thời hạn hợp đồng.

**Điều 25.** — Nhà hư nát có nguy cơ sụp đổ thì Ủy ban hành chính tỉnh, thành phố, thị xã có quyền ra lệnh dỡ đi và hủy bỏ hợp đồng thuê nhà. Công dỡ nhà do chủ nhà chịu.

Cơ quan quản lý nhà, đất tùy theo điều kiện cụ thể ở địa phương, có thể xét đề sắp xếp nhà ở cho những người phải di chuyển mà gặp nhiều khó khăn.

**Điều 26.** — Tư nhân cho thuê nhà được rút tiền gửi Ngân hàng để chi phí vào việc sửa chữa hoặc trả tiền công dỡ nhà. Nếu tiền rút ở Ngân hàng không đủ để chi phí cho việc sửa chữa mà chủ nhà còn phải bỏ tiền thêm thì chủ nhà được xét đề miễn trích tỷ lệ tiền thuê nhà gửi vào Ngân hàng cho đến khi trừ đủ số tiền đã bỏ thêm.

Nếu bên cho thuê nhà thật sự không đủ tiền để sửa chữa, thì bên thuê nhà có thể góp tiền

để sửa chữa hoặc tự đứng ra sửa chữa tất cả. Tiền người thuê nhà bỏ ra được tính thêm 15% và trừ dần vào tiền thuê nhà; nếu nửa chừng, bên cho thuê nhà lấy lại nhà để ở, hoặc để bán mà số tiền đó chưa trừ hết thì bên cho thuê nhà phải hoàn lại số tiền còn lại cho bên thuê nhà.

Gặp trường hợp cả bên cho thuê nhà và bên thuê nhà đều không có tiền để sửa chữa thì cơ quan quản lý nhà, đất địa phương giới thiệu chủ nhà đứng ra vay tiền Ngân hàng để sửa chữa.

**Điều 27.** — Nhà liền tường, có nhiều tầng, nhiều phòng thuộc quyền sở hữu của những chủ khác nhau, mỗi khi hư hỏng cần sửa chữa thì các chủ nhà và người thuê căn cứ vào tình hình cụ thể và những nguyên tắc quy định trong điều lệ này, bàn bạc với nhau để tiến hành sửa chữa và chia nhau chịu phí tổn.

**Điều 28.** — Ủy ban hành chính thành phố, thị xã có quyền quyết định điều chỉnh những nhà cho thuê mà sử dụng không hợp lý hoặc quá tiêu chuẩn về diện tích do Nhà nước quy định.

## V. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 29.** — Điều lệ này áp dụng chung cho việc thuê nhà ở các thành phố, thị xã không phân biệt bên thuê nhà hay bên cho thuê là cơ quan, xí nghiệp Nhà nước, hợp tác xã, tổ chức xã hội hay tư nhân.

**Điều 30.** — Đối với những nhà của tư nhân vừa dùng để ở, vừa cho thuê, với diện tích cho thuê khoảng 20 thước vuông (m<sup>2</sup>) trở xuống, nói chung vẫn áp dụng toàn bộ điều lệ này, nhưng được miễn những điểm sau đây:

1. Hợp đồng thuê nhà không phải đăng ký tại cơ quan quản lý nhà, đất;

2. Tiền thuê nhà cũng như việc tăng giảm tiền thuê nhà do hai bên thương lượng thỏa thuận căn cứ theo giá tiêu chuẩn do Nhà nước quy định mà không phải qua cơ quan quản lý nhà, đất xét duyệt;

3. Bên cho thuê nhà không phải trích tiền thuê nhà để gửi vào Ngân hàng làm tiền dự trữ cho việc sửa chữa nhà.

**Điều 31.** — Những việc tranh chấp trong việc thi hành hợp đồng thuê nhà sẽ do Ủy ban hành chính địa phương giải quyết, nếu không xong sẽ do Tòa án nhân dân xét.

Đối với những người cố ý phá hoại nhà cửa, chiếm cứ nhà trái phép hoặc có những hành vi dẫu cơ, trục lợi trong việc cho thuê nhà và thuê nhà thì tùy theo từng trường hợp, Ủy ban hành chính địa phương giáo dục, phê bình, ra lệnh đình chỉ những việc làm trái phép, hoặc có thể đề nghị Viện Kiểm sát truy tố trước tòa án.

*Hà-nội, ngày 29 tháng 7 năm 1964.*

K.T Thủ tướng Chính phủ  
*Phó thủ tướng*  
 PHẠM HÙNG

**CHỈ THỊ số 74-TTg-VG ngày 28-7-1964**  
**về việc tăng cường giáo dục chính trị và tư tưởng, bồi dưỡng chuyên môn và tăng cường các phương tiện làm việc, phương tiện nghiên cứu đối với cán bộ khoa học kỹ thuật.**

Miền Bắc nước ta đang quá độ lên chủ nghĩa xã hội. Nhiệm vụ trung tâm là công nghiệp hóa xã hội chủ nghĩa, xây dựng cơ sở vật chất và kỹ thuật của chủ nghĩa xã hội. Công nghiệp hóa xã hội chủ nghĩa là cả một quá trình cách mạng kỹ thuật, từng bước cải tiến và trang bị kỹ thuật mới cho các ngành kinh tế quốc dân. Một trong những nhân tố quan trọng để thực hiện quá trình cách mạng đó, là phải có một đội ngũ công nhân lành nghề và cán bộ khoa học kỹ thuật thành thạo có giác ngộ xã hội chủ nghĩa cao.

Xuất phát từ những yêu cầu và nhiệm vụ cách mạng nói trên, Đảng và Chính phủ đã chú ý đào tạo, bồi dưỡng được một đội ngũ cán bộ khoa học kỹ thuật ngày càng đông đảo và từng bước đã có những chính sách, chế độ cụ thể nhằm tạo điều kiện cho anh chị em phát huy tài năng phục vụ công cuộc cách mạng. Trong sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và đấu tranh thống nhất nước nhà, nhiệm vụ của những người làm công tác khoa học kỹ thuật là phải ra sức học tập, nâng cao trình độ tư tưởng và nghề nghiệp, cố gắng đem hết tài năng để góp phần giải quyết tốt những vấn đề khoa học, kỹ thuật do thực tiễn đề ra.

Để giúp đỡ cán bộ khoa học kỹ thuật làm tròn được nhiệm vụ của mình, song song với việc tăng cường giáo dục chính trị, nâng cao

quan điểm phục vụ cách mạng, phục vụ nhân dân, cần phải tổ chức thực hiện tốt các chính sách, chế độ của Đảng và Nhà nước đã ban hành, đồng thời nghiên cứu bổ sung một số chính sách, chế độ mới, nhằm tạo thêm điều kiện cho cán bộ khoa học kỹ thuật phát huy đầy đủ nhất khả năng của mình, cống hiến nhiều hơn nữa cho sự nghiệp xây dựng nước nhà, Thủ tướng Chính phủ chỉ thị các cấp, các ngành, các cơ quan đoàn thể chú ý thực hiện một số điểm dưới đây:

**1. Tích cực bồi dưỡng về chính trị và tư tưởng cho cán bộ khoa học kỹ thuật.**

Việc giáo dục chính trị, tư tưởng, đối với cán bộ khoa học kỹ thuật là công việc thường xuyên phải được các cấp, các ngành và các đoàn thể coi trọng.

Cần tổ chức việc học tập một cách có hệ thống chủ nghĩa Mác — Lê-nin, đường lối và những chính sách lớn của Đảng và Nhà nước cho cán bộ khoa học kỹ thuật. Hình thức học phải thích hợp với hoàn cảnh của anh chị em. Nội dung học phải thiết thực và gắn liền với thực tế đời sống miền Bắc, với sự nghiệp nghiên cứu khoa học ở Việt-nam. Cần chú ý hướng dẫn anh chị em biết vận dụng một cách sáng tạo những nghị quyết, chỉ thị lớn của Đảng và Nhà nước vào công tác nghiên cứu, sáng chế, phát minh khoa học, kỹ thuật. Đối với các kế hoạch ngắn hạn và dài hạn của Nhà nước, các cơ quan có sử dụng cán bộ khoa học kỹ thuật cần tổ chức một cách thiết thực cho anh chị em nghiên cứu những vấn đề lớn của kế hoạch ấy, nhằm thấm nhuần chủ trương của Đảng và Nhà nước, phát huy sáng kiến, đóng góp nhiều nhất vào việc thực hiện các chủ trương, kế hoạch đó.

**2. Sử dụng hợp lý và đúng đắn ngành nghề, đồng thời có biện pháp nâng cao trình độ chuyên môn của cán bộ khoa học kỹ thuật.**

Để phát huy tài năng, trí tuệ của cán bộ khoa học kỹ thuật, song song với việc giáo dục chính trị, tư tưởng, cần sử dụng anh chị em đúng ngành nghề của mỗi người. Hiện nay việc quản lý và sử dụng cán bộ khoa học, kỹ thuật còn có chỗ chưa được hợp lý. Ủy ban Khoa học Nhà nước cùng với các ngành liên quan cần tiến hành điều tra tình hình, phân phối và sử dụng đúng đắn cán bộ khoa học kỹ thuật, kiến nghị với Chính phủ điều chỉnh những trường hợp sử dụng không đúng ngành nghề, đồng thời kiến nghị những biện pháp nhằm sử dụng hợp lý cán bộ khoa học kỹ thuật, tạo điều kiện cho anh