

MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT MỚI NHẤT

1. Hợp đồng thuê đất là gì?

Hợp đồng thuê đất là một loại hợp đồng dân sự nên các bên tham gia hợp đồng được quyền tự do thỏa thuận các điều khoản nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật điều chỉnh.

Về hình thức hợp đồng thuê đất phải được lập thành văn bản, theo Điểm b Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 có quy định hợp đồng thuê đất không bắt buộc công chứng, chứng thực mà tùy theo yêu cầu của các bên tham gia hợp đồng.

2. Hướng dẫn cách viết hợp đồng thuê đất

Thông tin các bên tham gia hợp đồng: Thông tin các bên thường bao gồm các yếu tố: Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức, người đại diện theo pháp luật của tổ chức, chứng minh nhân dân hoặc mã số thuế, địa chỉ, số tài khoản của các bên.

Chi tiết về đất cho thuê: Trong điều khoản này, các bên phải ghi rõ các thông tin gắn liền với đất cho thuê như: địa chỉ, diện tích, tình trạng đất, loại đất, mục đích sử dụng đất,...

Thời hạn thuê đất và thời gian giao đất: Thời hạn thuê đất do các bên thỏa thuận và ghi rõ trong điều khoản này về thời gian bắt đầu cho thuê và thời hạn thuê (hoặc thời gian kết thúc thuê đất). Các bên cũng quy định cụ thể thời gian dự định giao đất cho bên thuê, thời gian giao đất có thể trùng với thời gian bắt đầu thuê đất

Lưu ý: Thời hạn thuê đất là không quá 50 năm, trường hợp đặc biệt theo khoản 3 Điều 126 Luật đất đai thì là không quá 70 năm.

Gía tiền thuê, thời hạn và phương thức thanh toán tiền thuê: Hai bên thỏa thuận giá tiền thuê đất, thời hạn thanh toán (một lần cho toàn bộ thời gian thuê hoặc trả tiền thuê hàng năm), thời gian thanh toán (ghi rõ ngày tháng năm), phương thức thanh toán (tiền mặt hoặc chuyển khoản)...

Quyền và nghĩa vụ của các bên: Quyền và nghĩa vụ của các bên tự thỏa thuận theo quy định của pháp luật Dân sự, pháp luật Đất đai và không trái với pháp luật khác có liên quan.

Thời điểm hợp đồng có hiệu lực: Ghi rõ ngày, tháng, năm

Các thỏa thuận khác: Các bên có thể thỏa thuận các điều khoản khác liên quan nhưng không được trái với pháp luật như:

- Thỏa thuận các trường hợp có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng;
- Thỏa thuận thời điểm chấm dứt hợp đồng, điều kiện chấm dứt hợp đồng;
- Thỏa thuận về tài sản khác gắn liền với đất cho thuê;
- Thỏa thuận về phạt vi phạm hợp đồng: Ghi nhận rõ mức phạt vi phạm nhưng lưu ý mức phạt vi phạm hợp đồng không được vượt quá 8% tổng giá trị hợp đồng;

- Thỏa thuận về giải quyết tranh chấp: Ghi nhận rõ cơ quan giải quyết tranh chấp và hình thức giải quyết tranh chấp;
- Thỏa thuận về sửa đổi, bổ sung và điều khoản thi hành.

3. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê quyền sử dụng đất

3.1 Bên cho thuê đất

Bên cho thuê đất phải chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ các công việc được quy định dưới đây:

- Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất
- Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí, số hiệu, hạng đất, loại đất và tình trạng đất như đã thỏa thuận
- Cho thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao, được thuê
- Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích
- Nộp thuế sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác
- Báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê

Bên cho thuê được sử dụng các quyền như sau:

- Yêu cầu bên thuê quyền sử dụng đất trả đủ tiền thuê
- Yêu cầu bên thuê quyền sử dụng đất chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại
- Yêu cầu bên thuê trả lại đất khi thời hạn cho thuê đã hết

3.2 Bên thuê đất

Nghĩa vụ của bên thuê:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê
- Không được hủy hoại, làm giảm sút giá trị sử dụng của đất và phải thực hiện các yêu cầu khác như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.
- Trả đủ tiền thuê quyền sử dụng đất đúng thời hạn, đúng địa điểm và theo phương thức đã thỏa thuận; nếu việc sử dụng đất không sinh lợi thì bên thuê vẫn phải trả đủ tiền thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác
- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh
- Trả lại đất đúng tình trạng như khi nhận sau khi hết thời thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Quyền của bên thuê:

- Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đủ diện tích, đúng vị trí, số hiệu, hạng đất, loại đất và tình trạng đất như đã thỏa thuận
- Được sử dụng đất thuê ổn định theo thời hạn như đã thỏa thuận
- Được hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất
- Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 426 của Bộ luật này
- Yêu cầu bên cho thuê giảm, miễn tiền thuê trong trường hợp do bất khả kháng mà hoa lợi, lợi tức bị mất hoặc bị giảm sút”.

4. Thủ tục công chứng hợp đồng thuê đất

Hầu hết các hợp đồng thuê đất sẽ có thời hạn trên 06 tháng nên phải lập hồ sơ và công chứng đầy đủ tại cơ quan có chức năng. Về cơ bản, công chứng hợp đồng thuê đất sẽ khá giống với hợp đồng thuê nhà hay hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh. Trình tự cơ bản sẽ được tiến hành như sau:

Bước 1: Lập hồ sơ với đầy đủ các giấy tờ yêu cầu và nộp tại bộ phận tiếp nhận của phòng công chứng. (Hồ sơ photo có thể nộp trực tiếp, Gửi Fax, Email hoặc có thể yêu cầu nhận hồ sơ, tư vấn tại nhà)

Bước 2: Bộ phận tiếp nhận hồ sơ sẽ kiểm tra hồ sơ đã nhận và các điều kiện công chứng, nếu thấy đủ điều kiện thì sẽ nhận hồ sơ, nếu thiếu sẽ yêu cầu bổ sung hoặc từ chối tiếp nhận nếu không đủ điều kiện công chứng theo Luật định.

Bước 3: Nếu hồ sơ đầy đủ, bộ phận nghiệp vụ của bên công chứng sẽ soạn thảo hợp đồng giao dịch

Bước 4: Sau khi hồ sơ và hợp đồng giao dịch đạt yêu cầu, Công chứng viên sẽ ký sau đó để chuyển sang bộ phận đóng dấu, lưu hồ sơ và trả hồ sơ.

Bước 5: Người yêu cầu công chứng hoặc một trong các bên nộp lệ phí, thù lao công chứng, nhận các bản hợp đồng, giao dịch đã được công chứng tại quầy thu ngân, trả hồ sơ.

5. Một số lưu ý khi soạn thảo hợp đồng thuê đất

Chủ thể cho thuê phải là chủ sử dụng của mảnh đất và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Cần lưu ý về nhóm người sử dụng đất tham gia ký Hợp đồng phải là tất cả các thành viên trong nhóm ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự. Đây là quy định rất quan trọng để bảo đảm Hợp đồng có hiệu lực nhưng không hay được chú ý tới.

Chủ thể tham gia hợp đồng là tổ chức thì người ký phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó. Có nhiều trường hợp trên thực tế xác định sai người đại diện mà dẫn tới hợp đồng vô hiệu.

6. Mẫu hợp đồng thuê đất tham khảo

6.1 Mẫu hợp đồng thuê đất

TÊN CƠ QUAN

Số :.....HĐ/TĐ

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

.....ngày.....tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

- Căn cứ Luật Đất đai ngày....tháng...năm....của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Quyết định số:.....ngày....tháng.....năm....của.....về việc cho Công ty (Xí nghiệp).....thuê đất để sử dụng vào mục đích...
- Căn cứ Giấy phép đầu tư số.....ngày.....tháng.....năm.....

1. Bên cho thuê đất (Bên A)

Đại diện Sở Địa chính tỉnh (thành phố):

Họ tên: Chức vụ:

Trụ sở:

2. Bên thuê đất (Bên B) :

Đại diện Công ty (Xí nghiệp):

Họ tên:..... Chức vụ:

Quốc tịch:..... Trụ sở:.....

Tài khoản:

Hai bên thoả thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau đây :

Điều 1 :

1. Bên A cho bên B thuê (bằng số):.....đất (bằng chữ)..... mét vuông đất.

Tại xã (phường, thị trấn):

Huyện (quận, thị xã, thành phố):

Để sử dụng vào mục đích:.....(ghi theo quy định trong quyết định cho thuê đất).

2. Vị trí khu đất được xác định theo tờ bản đồ địa chính số.....tỷ lệ 1/.....do Sở Địa chính xác lập ngày....tháng....năm.....

3. Thời hạn thuê đất là.....năm, kể từ ngày....tháng.....năm.....(ghi theo quy định trong quyết định cho thuê đất).

4. Việc cho thuê đất không làm mất quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam đối với khu đất và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

Điều 2:

1. Giá tiền thuê đất là: USD/.../năm hoặc USD/ha/năm (ghi theo quy định trong Giấy phép đầu tư hoặc quyết định cho thuê đất).

2. Tiền thuê đất được trả theo phương thức

- Hàng năm
- 5 năm 1 lần
- 1 lần cho toàn bộ thời hạn thuê đất
- Các thoả thuận khác (nếu có)

3. Tiền thuê đất bắt đầu được tính từ ngày tháng.....năm.....và nộp tài khoản kho bạc số.....của kho bạc.....

Điều 3: Việc xây dựng các công trình trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này, phù hợp với Giấy phép đầu tư.

Điều 4:

1. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên B không được chuyển giao khu đất thuê cho tổ chức, cá nhân khác nếu chưa được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam cho phép (trừ trường hợp được thuê đất để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp, khu chế xuất).

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên A đảm bảo quyền sử dụng đất của bên B, khi chuyển giao quyền sử dụng khu đất cho Bên thứ ba khi chưa được bên B thoả thuận.

2. Trường hợp bên B bị phân chia, sáp nhập hoặc chuyển nhượng tài sản, hợp đồng cho tổ chức, cá nhân khác mà tạo nên pháp nhân mới thì chủ đầu tư mới phải làm lại thủ tục cho thuê đất. Thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của hợp đồng này, bên B chịu mọi chi phí phát sinh khi chuyển giao khu đất cho thuê.

3. Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, nếu bên B muốn trả lại toàn bộ hay một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho bên A biết trước ít nhất là 6 tháng. Bên A trả lời cho bên B trong thời gian 3 tháng kể từ ngày nhận được đề nghị của bên B. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến lúc bàn giao mặt bằng.

4. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- Hết thời hạn thuê đất và không được gia hạn thuê tiếp.
- Bên B bị phát mại tài sản hoặc bị phá sản.
- Bên B bị thu hồi quyết định cho thuê đất hoặc giấy phép hoạt động trước thời hạn.

Điều 5: Hai bên thoả thuận giải quyết tài sản gắn liền với việc sử dụng đất sau khi kết thúc Hợp đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 6: Tranh chấp giữa hai bên trong quá trình thực hiện hợp đồng trước hết được giải quyết bằng thương lượng. Trường hợp không thể thương lượng được thì tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án để giải quyết.

Điều 7:

1. Bên A có trách nhiệm cung cấp các văn bản liên quan đến việc xác định quyền và nghĩa vụ của bên B, tôn trọng quyền sở hữu về tài sản của bên B xây dựng trên khu đất thuê theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Bên B có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích, tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.

Điều 8:

1. Hợp đồng này được ký tại.....ngày.....tháng.....năm.....và được lập thành.....bản, mỗi bên giữ.....bản, gửi Sở Tài chính - Vật giá, Cục thuế, Kho bạc Nhà nước (tỉnh, thành phố) để thu tiền thuê đất và đồng gửi Tổng cục Địa chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư để theo dõi quản lý.

2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN THUÊ ĐẤT
(Ký tên và đóng dấu)

BÊN CHO THUÊ ĐẤT
(Ký tên và đóng dấu)

6.2 Mẫu hợp đồng thuê đất nông nghiệp

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

BÊN CHO THUÊ: (gọi tắt là Bên A):

Ông/Bà:

CMND số:

Hộ khẩu thường trú:

Là chủ sở hữu quyền sử dụng đất

Mục đích sử dụng đất:; thời hạn sử dụng:

Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số.....

BÊN THUÊ: (gọi tắt là Bên B):

Do ông (bà):

CMND số:

Hộ khẩu thường trú:

Hai bên cùng nhau ký kết Hợp đồng thuê toàn bộ (một phần) quyền sử dụng đất với nội dung như sau:

ĐIỀU 1. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

Bên A đồng ý cho bên B thuê toàn bộ (một phần) quyền sử dụng đất, diện tích:

....m² thuộc thửa đất số....., tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất:.....;

mục đích sử dụng đất:.....; thời hạn sử dụng:

Phần diện tích, và vị trí đất cho thuê bên A và bên B cam kết đã tự xác định bằng biên bản riêng.

ĐIỀU 2. THỜI HẠN CHO THUÊ

Thời hạn thuê quyền sử dụng đất nêu trên tại Điều 1 của Hợp đồng này là

kể từ ngày đến ngày

ĐIỀU 3. MỤC ĐÍCH THUÊ

Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu trên tại Điều 1 của Hợp đồng này là: thuê để làm

ĐIỀU 4. GIÁ THUÊ NHÀ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

* Giá cho thuê là:

* Tiền thuê được Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền mặt.

*Phương thức thanh toán:

ĐIỀU 5. NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A

Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

- Giao quyền sử dụng đất cho bên B theo đúng ngày Hợp đồng có giá trị và đảm bảo cho bên B được sử dụng đất trọn vẹn và riêng rẽ trong thời gian thuê.
- Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất.
- Chuyển giao đất đúng như đã thỏa thuận tại điều 1 nêu trên cho bên B.
- Kiểm tra, nhắc nhở bên B bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
- Nộp thuế sử dụng đất;
- Báo cho bên B về quyền của người thứ ba đối với thửa đất, nếu có.

Bên A có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên B trả đủ tiền thuê;
- Yêu cầu bên B chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, huỷ hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị của đất; nếu bên B không chấm dứt hành vi vi phạm, thì bên A có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng, yêu cầu bên B hoàn trả đất và bồi thường thiệt hại;

ĐIỀU 6. NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn thuê;
- Không được huỷ hoại, làm giảm sút giá trị sử dụng của đất;
- Trả đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận;
- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh;
- Không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất nếu không được bên A đồng ý bằng văn bản.
- Trả lại đất sau khi hết thời hạn thuê;

Bên B có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên A giao thửa đất đúng như đã thỏa thuận;
- Được sử dụng đất ổn định theo thời hạn thuê đã thỏa thuận;
- Được hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất.

ĐIỀU 7. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cùng cam kết sau đây :

Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này.

Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả những thỏa thuận với Bên B đã ghi trong hợp đồng này; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

Trong trường hợp bất khả kháng mà không thể tiếp tục việc thuê nhà trên thì các bên có quyền chấm dứt hợp đồng nhưng phải thông báo cho bên kia biết trong thời hạn 30 ngày. Trong thời hạn này, khi có sự thống nhất ý kiến của bên kia, hai bên có thể kết thúc hợp đồng cho thuê trước thời hạn.

ĐIỀU 8. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết; trong trường hợp không tự giải quyết được, cần phải thực hiện bằng cách hòa giải; nếu hòa giải không thành thì đưa ra Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9. ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng (chứng thực) này, sau khi đã được nghe lời giải thích của người có thẩm quyền công chứng dưới đây.

Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, và xác định đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

Hợp đồng này gồm 03 bản chính (mỗi bản gồm 05 tờ, 05 trang), có giá trị pháp lý ngang nhau. Mỗi bên giữ 01 bản, lưu tại Văn Phòng Công Chứng 01 bản.

BÊN A

BÊN B

6.3 Mẫu hợp đồng thuê đất để kinh doanh

ĐỒNG SỐ: CT

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

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT KINH DOANH

PHẦN GHI CỦA CÁC BÊN

Bên cho thuê đất:

Ông (bà):

– Tuổi:

– Nghề nghiệp:

– Hộ khẩu thường trú:

Bên thuê đất:

Ông (bà):

– Tuổi:

– Nghề nghiệp:

– Hộ khẩu thường trú:

Hoặc Ông (bà):

– Tuổi:

– Đại diện cho (đối với tổ chức):

– Địa chỉ

– Số điện thoại:..... Fax (nếu có)

Thửa đất cho thuê

– Diện tích đất cho thuê:..... m²

– Loại đất: Hạng đất (nếu có)

– Thửa số:

– Tờ bản đồ số:

– Thời hạn sử dụng đất còn lại:

– Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: do

cấp ngày.....tháng..... năm.....

Tài sản gắn liền với đất (nếu có):

Hai bên nhất trí thực hiện các cam kết sau đây:

- Thời hạn cho thuê là kể từ ngày..... tháng.....năm..... 20..... đến ngày..... tháng.....năm..... 20.....
- Số tiền thuê đất (bằng số) là: đ/m² (ha)/năm (tháng)
(bằng chữ):
- Mục đích thuê:
- Thời điểm thanh toán:
- Phương thức thanh toán:
- Bên cho thuê bàn giao đất cho bên thuê theo đúng thời gian, diện tích và hiện trạng đất đã ghi trong hợp đồng này.
- Bên thuê trả tiền thuê đất cho bên cho thuê theo đúng thời điểm và phương thức thanh toán đã ghi trong hợp đồng này.
- Sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới, không huỷ hoại làm giảm giá trị của đất.
- Trả lại đất cho bên cho thuê khi hết hạn thuê, đúng diện tích, đúng hiện trạng đã ghi trong hợp đồng này.
- Bên nào không thực hiện những nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường thiệt hại do vi phạm gây ra theo quy định của pháp luật.
- Cam kết khác:
-
- Hợp đồng này lập tại....., ngày.... tháng..... năm..... thành..... bản và có giá trị như nhau và có hiệu lực kể từ ngày được Ủy ban nhân dân..... dưới đây xác nhận.

BÊN CHO THUÊ ĐẤT
(Ghi rõ họ tên, và ký)

BÊN THUÊ ĐẤT
(Ghi rõ họ tên, chữ ký)

PHẦN GHI CỦA CƠ QUAN NHÀ NƯỚC

Nội dung xác nhận của, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất cho thuê:

– Về giấy tờ sử dụng đất:

– Về hiện trạng thửa đất:

Chủ sử dụng đất:

Loại đất:

Diện tích:

Thuộc tờ bản đồ:

Số thửa đất:

Đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp:

- Diện tích: m² (bằng chữ:)
- Hình thức sử dụng:
- + Sử dụng riêng: m²
- + Sử dụng chung: m²
- Mục đích sử dụng:.....
- Thời hạn sử dụng:.....
- Nguồn gốc sử dụng:.....
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):
-
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất có: (2)

ĐIỀU 2

THỜI HẠN THUÊ

Thời hạn thuê tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là, kể từ ngày .../.../.....

ĐIỀU 3

MỤC ĐÍCH THUÊ

Mục đích thuê tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

ĐIỀU 4

GIÁ THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá thuê tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:đồng (bằng chữ:.....đồng Việt Nam)
-
2. Phương thức thanh toán:
3. Việc giao và nhận số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 5

NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A

1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:
 - Giao tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho bên B vào thời điểm:
 - Bảo đảm cho bên B sử dụng ổn định tài sản thuê trong thời hạn thuê;
 - Bảo dưỡng, sửa chữa tài sản theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên A không bảo dưỡng, sửa chữa mà gây thiệt hại cho bên B thì phải bồi thường.
2. Bên A có các quyền sau đây:

- Nhận đủ tiền thuê tài sản, theo phương thức đã thoả thuận;
- Đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng nhưng phải báo cho bên B biết trước một tháng nếu bên B có một trong các hành vi sau đây:
 - + Không trả tiền thuê tài sản liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;
 - + Sử dụng tài sản không đúng mục đích thuê;
 - + Làm tài sản hư hỏng nghiêm trọng;
 - + Sửa chữa, đổi hoặc cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần tài sản đang thuê mà không có sự đồng ý của bên A;
 - + Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh;
 - + Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến vệ sinh môi trường;
- Cải tạo, nâng cấp tài sản cho thuê khi được bên B đồng ý, nhưng không được gây phiền hà cho bên B;
- Được lấy lại tài sản khi hết hạn Hợp đồng thuê.

ĐIỀU 6

NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

- Sử dụng tài sản đúng mục đích đã thoả thuận;
- Trả đủ tiền thuê tài sản, theo phương thức đã thoả thuận;
- Giữ gìn tài sản, sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra;
- Tôn trọng quy tắc sinh hoạt công cộng;
- Trả tài sản cho bên A sau khi hết hạn Hợp đồng thuê.

2. Bên B có các quyền sau đây:

- Nhận tài sản thuê theo đúng thoả thuận;
- Được cho thuê lại tài sản đang thuê, nếu được bên A đồng ý bằng văn bản;
- Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thoả thuận với bên A, trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu tài sản;
- Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp, nếu đã hết hạn thuê mà tài sản vẫn dùng để cho thuê;
- Yêu cầu bên A sửa chữa tài sản đang cho thuê trong trường hợp tài sản bị hư hỏng nặng.
- Đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng thuê tài sản nhưng phải báo cho bên A biết trước một tháng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên A có một trong các hành vi sau đây:
 - + Không sửa chữa tài sản khi chất lượng tài sản giảm sút nghiêm trọng;

- + Tăng giá thuê tài sản bất hợp lý;
- + Quyền sử dụng tài sản bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

ĐIỀU 7

TRÁCH NHIỆM NỘ LỆ PHÍ

Lệ phí liên quan đến việc thuê tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do bên chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 8

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan

- 1.1. Những thông tin về nhân thân, về tài sản và thửa đất có tài sản đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 1.2. Tài sản thuộc trường hợp được cho thuê tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;
- 1.3 Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Tài sản thuê và thửa đất có tài sản không có tranh chấp;
 - b) Tài sản thuê và quyền sử dụng đất có tài sản không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- 1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- 1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan

- 2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về tài sản gắn liền với đất và thửa đất có tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng đất;
- 2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- 2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU (10)

.....

.....
.....
.....
.....

ĐIỀU

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)

www.eLib.vn

6.5 Mẫu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Mẫu 1:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Số:/HĐTQSDĐ)

Hôm nay, ngày tháng năm, Tại

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ (BÊN A):

Địa chỉ:

Điện thoại: Fax:

Mã số thuế:

Tài khoản số:

Do ông (bà):

Chức vụ: làm đại diện.

Hoặc có thể chọn một trong các chủ thể sau:

1. Chủ thể là vợ chồng:

Ông (Bà): Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú (*trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi đăng ký tạm trú*):

.....

Cùng vợ (chồng) là:

Ông (Bà): Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú (*trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi đăng ký tạm trú*):

.....

(*Trường hợp vợ chồng có hộ khẩu thường trú khác nhau, thì ghi hộ khẩu thường trú của từng người*).

2. Chủ thể là hộ gia đình:

Họ và tên chủ hộ: Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú (*trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi đăng ký tạm trú*):

.....
.....

Các thành viên của hộ gia đình:

Họ và tên: Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú (*trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi đăng ký tạm trú*):

.....
.....

* Trong trường hợp các chủ thể nêu trên có đại diện thì ghi:

Họ và tên người đại diện: Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú (*trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi đăng ký tạm trú*):

.....
.....

Theo giấy ủy quyền (*trường hợp đại diện theo ủy quyền*) số: ngày tháng năm do lập.

3. Chủ thể là tổ chức:

Tên tổ chức:

Trụ sở:

Quyết định thành lập số: ngày tháng năm do cấp.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: ngày tháng năm do cấp.

Số điện thoại: Số Fax:

Họ và tên người đại diện: Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số:..... cấp ngày..... tại

Chức vụ:

Theo giấy ủy quyền (*trường hợp đại diện theo ủy quyền*) số: ngày do lập.

BÊN THUÊ (BÊN B):

Địa chỉ:

Điện thoại: Fax:

Mã số thuế:

Tài khoản số:

Do ông (bà):

Chức vụ: làm đại diện.

Hoặc có thể chọn một trong các chủ thể sau:

1. Chủ thể là vợ chồng:

Ông (Bà): Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú (*trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi đăng ký tạm trú*):

Cùng vợ (chồng) là:

Ông (Bà): Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú (*trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi đăng ký tạm trú*):

(Trường hợp vợ chồng có hộ khẩu thường trú khác nhau, thì ghi hộ khẩu thường trú của từng người).

2. Chủ thể là hộ gia đình:

Họ và tên chủ hộ: Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú (*trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi đăng ký tạm trú*):

Các thành viên của hộ gia đình:

Họ và tên: Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú (*trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi đăng ký tạm trú*):

.....

 * Trong trường hợp các chủ thể nêu trên có đại diện thì ghi:

Họ và tên người đại diện: Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú (trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì ghi đăng ký tạm trú):

Theo giấy ủy quyền (trường hợp đại diện theo ủy quyền) số: ngày tháng năm do lập.

3. Chủ thể là tổ chức:

Tên tổ chức:

Trụ sở:

Quyết định thành lập số: ngày tháng năm do cấp.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: ngày tháng năm do cấp.

Số điện thoại: Số Fax:

Họ và tên người đại diện: Sinh ngày:

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày tại

Chức vụ:

Theo giấy ủy quyền (trường hợp đại diện theo ủy quyền) số: ngày do lập.

Hai bên cùng thỏa thuận ký hợp đồng với những nội dung sau:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG VÀ NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1.1. Bên A cho bên B thuê:m² đất (Bằng chữ:))

Tại:

1.2. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo, cụ thể như sau:

a) Thửa đất số:

b) Tờ bản đồ số:

c) Địa chỉ thửa đất:

d) Diện tích: m² (Bằng chữ:))

e) Hình thức sử dụng:

- Sử dụng riêng: m²

- Sử dụng chung: m²
- f) Mục đích sử dụng:
- g) Thời hạn sử dụng:
- h) Nguồn gốc sử dụng:
- i) *Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):*

1.3. Việc cho thuê đất không làm mất quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam đối với khu đất và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN THUÊ

Thời hạn thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: kể từ ngày ... tháng năm

ĐIỀU 3: MỤC ĐÍCH THUÊ

Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

.....

.....

ĐIỀU 4: GIÁ THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

4.1. Giá thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: đồng (Bằng chữ:))

4.2. Phương thức thanh toán như sau:

4.3. Việc giao và nhận số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

5.1. Nghĩa vụ của bên A:

- a) Chuyển giao đất cho bên B đủ diện tích, đúng vị trí, số hiệu, hạng đất, loại đất và tình trạng đất như đã thỏa thuận vào thời điểm:
- b) Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất;
- c) Cho thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao, được thuê;
- d) Kiểm tra, nhắc nhở bên B bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
- e) Nộp thuế sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;
- f) Báo cho bên B về quyền của người thứ ba đối với thửa đất, nếu có.

5.2. Quyền của bên A:

- a) Yêu cầu bên B trả đủ tiền thuê;
- b) Yêu cầu bên B chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, huỷ hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị của đất; nếu bên B không chấm dứt hành vi vi phạm, thì bên A có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng, yêu cầu bên B hoàn trả đất và bồi thường thiệt hại;

c) Yêu cầu bên B trả lại đất khi thời hạn cho thuê đã hết.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

6.1. Nghĩa vụ của bên B:

- a) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn thuê;
- b) Không được hủy hoại, làm giảm sút giá trị sử dụng của đất và phải thực hiện các yêu cầu khác như đã thoả thuận trong hợp đồng;
- c) Trả đủ tiền thuê quyền sử dụng đất đúng thời hạn, đúng địa điểm và theo phương thức đã thoả thuận; nếu việc sử dụng đất không sinh lợi thì bên B vẫn phải trả đủ tiền thuê, trừ trường hợp có thoả thuận khác;
- d) Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh;
- e) Trả lại đất đúng tình trạng như khi nhận sau khi hết thời hạn thuê, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

6.2. Quyền của bên B:

- a) Yêu cầu bên A chuyển giao đất đủ diện tích, đúng vị trí, số hiệu, hạng đất, loại đất và tình trạng đất như đã thoả thuận;
- b) Được sử dụng đất ổn định theo thời hạn thuê đã thoả thuận;
- c) Được hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất;
- d) Yêu cầu bên A giảm, miễn tiền thuê trong trường hợp do bất khả kháng mà hoa lợi, lợi tức bị mất hoặc bị giảm sút ;

4. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7: VIỆC ĐĂNG KÝ CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ LỆ PHÍ ⁽²⁾

7.1. Việc đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật do bên A chịu trách nhiệm thực hiện.

7.2. Lệ phí liên quan đến việc thuê quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 8: CHẬM TRẢ TIỀN THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Khi bên B chậm trả tiền thuê quyền sử dụng đất theo thoả thuận thì bên A có thể gia hạn; nếu hết thời hạn đó mà bên B không thực hiện nghĩa vụ thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên B trả lại đất. Bên A có quyền yêu cầu bên B trả đủ tiền trong thời gian đã thuê kể cả lãi đối với khoản tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

ĐIỀU 9: BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI DO ĐẤT BỊ THU HỒI

9.1. Khi bên A hoặc bên B cố ý vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất dẫn đến việc Nhà nước thu hồi đất thì bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.

9.2. Trong trường hợp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đang có hiệu lực nhưng do nhu cầu về quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế mà Nhà nước thu hồi đất thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trước thời hạn.

9.3. Trong trường hợp bên B đã trả tiền trước thì bên A phải trả lại cho bên B khoản tiền còn lại tương ứng với thời gian chưa sử dụng đất; nếu bên B chưa trả tiền thì chỉ phải trả tiền tương ứng với thời gian đã sử dụng đất.

9.4. Bên A được Nhà nước bồi thường thiệt hại do thu hồi đất theo quy định của pháp luật, còn bên B được Nhà nước bồi thường thiệt hại về hoa lợi có trên đất.

ĐIỀU 10 : QUYỀN TIẾP TỤC THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI MỘT BÊN CHẾT

10.1. Trong trường hợp bên A là cá nhân chết thì bên B vẫn được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất cho đến hết thời hạn thuê.

10.2. Trong trường hợp bên B là cá nhân chết thì thành viên trong hộ gia đình của người đó được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất cho đến hết thời hạn thuê nhưng phải báo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 11: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 12: CAM KẾT GIỮA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam kết sau đây:

12.1. Bên A cam kết:

- a) Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- b) Thửa đất thuộc trường hợp được cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- c) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - Thửa đất không có tranh chấp;
 - Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- e) Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

12.2. Bên B cam kết:

- a) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- b) Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

c) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

d) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 13: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

13.1. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày tháng năm đến hết ngày tháng năm

13.2. Chấm dứt thực hiện hợp đồng:

a) Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- Hết thời hạn thuê và không được gia hạn thuê;
- Theo thoả thuận của các bên;
- Nhà nước thu hồi đất;
- Một trong các bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng hoặc hủy bỏ hợp đồng theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật;
- Bên B là cá nhân chết mà trong hộ gia đình của người đó không còn thành viên nào khác hoặc có nhưng không có nhu cầu tiếp tục thuê;
- Diện tích đất thuê không còn do thiên tai;
- Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

b) Khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt, bên B phải khôi phục tình trạng đất như khi nhận đất, trừ pháp luật có quy định khác. Tài sản gắn liền với đất được

Hợp đồng được lập thành (.....) bản, mỗi bên giữ một bản và có giá trị như nhau.

ĐẠI DIỆN BÊN A
Chức vụ
(Ký tên đóng dấu)

ĐẠI DIỆN BÊN B
Chức vụ
(Ký tên đóng dấu)

PHẦN GHI CỦA CƠ QUAN NHÀ NƯỚC

Nội dung xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất cho thuê:

- Về giấy tờ sử dụng đất:
- Về hiện trạng thửa đất:
- + Chủ sử dụng đất:
- + Loại đất:
- + Diện tích:
- + Thuộc tờ bản đồ số:

- + Số thửa đất:
- + Đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp:
- Về điều kiện cho thuê quyền sử dụng đất:

.....,
ngày.....tháng.....năm.....

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
(Ghi rõ họ tên, ký tên và đóng dấu)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày tháng năm (Bằng chữ:)
tại, tôi, Công chứng viên,
Phòng Công chứng số, tỉnh/thành phố

CÔNG CHỨNG:

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là
và bên B là; các bên đã tự nguyện thoả thuận giao
kết hợp đồng;
- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân
sự phù hợp theo quy định của pháp luật;
- Nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của
pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Hợp đồng này được làm thành bản chính (mỗi bản chính gồm tờ,
trang), giao cho:

+ Bên A bản chính;

+ Bên B bản chính;

Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

Số, quyền sốTP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

(¹) Các bên thoả thuận việc công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 167
Luật đất đai 2013;

(²) Quy định chi tiết tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

Mẫu 2:**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ (CHO THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số/HD

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số:/2015/NĐ-CP ngày tháng năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý khác.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ (BÊN CHO THUÊ LẠI)

- Tên doanh nghiệp:
- Địa chỉ:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:
-
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Số điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản: Tại ngân hàng
- Mã số thuế:

II. BÊN THUÊ (BÊN THUÊ LẠI)

- Ông/Bà¹:
- Sinh ngày:/...../.....
- Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu số:..... Cấp ngày:/...../.....
- Tại:.....
- Quốc tịch (đối với người nước ngoài):.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Số điện thoại:
- Email:

(Trường hợp bên thuê là cá nhân thì chỉ ghi thông tin về cá nhân. Trường hợp bên thuê là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân. Trường hợp bên thuê

là vợ và chồng thì ghi thông tin của cả vợ và chồng. Trường hợp bên thuê là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức).

Hai bên đồng ý thực hiện việc cho thuê quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Thông tin về đất cho thuê (cho thuê lại)

1. Quyền sử dụng đất của Ông (bà) hoặc tổ chức:

(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

(Đối với hợp đồng cho thuê lại cần thêm thông tin về tổ chức, cá nhân đang có quyền sử dụng đất của thửa đất cho thuê)

2. Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:

- Thửa đất số:

- Tờ bản đồ số:

- Địa chỉ thửa đất:

- Diện tích:/.....m² (bằng chữ:.....)

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: m²

+ Sử dụng chung: m²

- Mục đích sử dụng:

- Thời hạn sử dụng:

- Nguồn gốc sử dụng:

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

3. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất như sau:

- Mật độ xây dựng:

- Số tầng cao của công trình xây dựng:

- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng:

- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt):

4. Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:

a) Đất đã có hạ tầng kỹ thuật *(nếu là đất trong dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng)*;

b) Đặc điểm nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất:(nếu có).

5. Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có):

Điều 2. Giá thuê đất:

Điều 3. Phương thức thanh toán

1. Phương thức thanh toán:

2. Các thỏa thuận khác:

Điều 4. Thời hạn thanh toán

Thanh toán 1 lần hoặc nhiều lần do các bên thỏa thuận

Điều 5. Mục đích thuê đất

1. Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

2. Bên thuê đất phải sử dụng đất đúng mục đích thuê theo Khoản 1 Điều này.

3. Thỏa thuận về cho thuê lại:

4. Thỏa thuận khác

Điều 6. Thời hạn thuê đất, thời điểm bàn giao

I. Thời hạn thuê đất:

1. Thời hạn thuê quyền sử dụng đất là:tháng (hoặc năm)

Thời hạn thuê bắt đầu từ ngày:

2. Giá hạn thời hạn thuê:

3. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hết hạn:

II. Thời điểm bàn giao đất:

1. Thời điểm bàn giao đất:

2. Giấy tờ pháp lý kèm theo gồm:

(Các bên tự thỏa thuận về điều kiện, thủ tục bàn giao đất, giấy tờ kèm theo của quyền sử dụng đất thuê).

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê

1. Quyền của bên cho thuê (theo Điều 42 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại;

d) Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng;

đ) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra;

e) Các quyền khác

2. Nghĩa vụ của bên cho thuê (theo Điều 43 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

- b) Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;
- c) Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất;
- d) Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
- đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- e) Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;
- g) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- h) Các nghĩa vụ khác

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

1. Quyền của bên thuê (theo Điều 44 của Luật Kinh doanh bất động sản)

- a) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được cho thuê;
- b) Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;
- c) Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng;
- d) Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê;
- đ) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;
- e) Quyền cho thuê lại (nếu có);
- g) Các quyền khác:

2. Nghĩa vụ của bên thuê (theo Điều 45 của Luật Kinh doanh bất động sản)

- a) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê;
- b) Không được hủy hoại đất;
- c) Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;
- d) Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;
- đ) Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;
- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- g) Các nghĩa vụ khác:

Điều 9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Bên cho thuê phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:
2. Bên thuê phải chịu trách nhiệm khi vi phạm các quy định sau:.....

Điều 10. Phạt vi phạm hợp đồng:

a) Phạt bên cho thuê khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 1 Điều 9 của Hợp đồng này như sau:.....

b) Phạt bên thuê khi vi phạm hợp đồng theo Khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng này như sau:

Điều 11. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

1. Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

-

2. Các trường hợp hủy bỏ hợp đồng:

-

3. Xử lý khi chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng

-

Điều 12. Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày (hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng chứng nhận hoặc được UBND chứng thực đối với trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực).

2. Hợp đồng này được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ bản, bản lưu tại cơ quan thuế,.... và bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với nhà và công trình./.

BÊN CHO THUÊ

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

BÊN THUÊ

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

Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền(2)

1. Nếu bên thuê là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó, số điện thoại liên hệ, số tài khoản (nếu có), mã số thuế.

2. Đối với trường hợp phải công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật.