

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số:/HĐTĐ

LƯU Ý: Mẫu này dùng để tham khảo cho giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa cá nhân, tổ chức. Mẫu số 05a Nghị định 102/2024/NĐ-CP áp dụng trong trường hợp Nhà nước cho thuê đất.

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên.

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

BÊN CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (BÊN A)

Họ và tên/Tên tổ chức:

Ngày sinh/Mã số doanh nghiệp:

CCCD/Hộ chiếu số:

Cấp ngày:

Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú/Trụ sở:

Số điện thoại:

Email:

Người đại diện, chức vụ (nếu là tổ chức):

BÊN THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (BÊN B)

Họ và tên/Tên tổ chức:

Ngày sinh/Mã số doanh nghiệp:

CCCD/Hộ chiếu số:

Cấp ngày:

Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú/Trụ sở:

Số điện thoại:

Email:

Người đại diện, chức vụ (nếu là tổ chức):

Sau khi trao đổi trên tinh thần tự nguyện, hai bên thống nhất ký hợp đồng với các điều khoản sau:

Điều 1. Thông tin thửa đất cho thuê

1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê quyền sử dụng đất tại địa chỉ:
.....
2. Thông tin theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số; tờ bản đồ số; diện tích m²; hình thức sử dụng riêng/chung; mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng
3. Số phát hành Giấy chứng nhận:; số vào sổ:; cơ quan cấp:; ngày cấp:/...../.....
4. Diện tích thực tế cho thuê: m². Ranh giới phần đất thuê được xác định theo sơ đồ và biên bản bàn giao kèm theo hợp đồng.
5. Tài sản, công trình hiện có trên đất:
.....
...
6. Tình trạng tranh chấp, thế chấp, quy hoạch, hạn chế quyền và quyền của bên thứ ba (nếu có):

Điều 2. Mục đích thuê đất

7. Bên B thuê đất để:
.....
.....
8. Bên B sử dụng đất đúng mục đích ghi trên Giấy chứng nhận và tuân thủ quy định về đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy cùng các quy định liên quan.
9. Hợp đồng này không thay thế thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, giấy phép xây dựng hoặc giấy phép chuyên ngành nếu pháp luật yêu cầu.

Điều 3. Thời hạn thuê và bàn giao đất

10. Thời hạn thuê: tháng/năm, từ ngày/...../..... đến hết ngày/...../..... và không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại.
11. Bên A bàn giao đất cho Bên B vào ngày/...../..... Hai bên lập biên bản ghi nhận diện tích, mốc giới, hiện trạng, tài sản, chìa khóa, giấy tờ và hình ảnh kèm theo.
12. Việc gia hạn phải được lập thành văn bản và ký trước ngày hết hạn tối thiểu ngày.

Điều 4. Giá thuê, đặt cọc và thanh toán

13. Giá thuê: đồng/tháng/quý/năm. Bằng chữ:
.....
14. Tiền đặt cọc: đồng. Bằng chữ:
.....

15. Phương thức thanh toán: tiền mặt/chuyển khoản. Chủ tài khoản:; số tài khoản:; ngân hàng:
16. Thời hạn và kỳ thanh toán:
.....
.....
17. Giá thuê đã bao gồm/chưa bao gồm thuế, phí và nghĩa vụ tài chính sau:
.....
18. Giá thuê được điều chỉnh sau mỗi tháng/năm; tỷ lệ hoặc công thức điều chỉnh:
.....
19. Tiền đặt cọc được hoàn trả trong ngày kể từ khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ, sau khi trừ các khoản nợ và thiệt hại có căn cứ.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

20. Bàn giao đất đúng vị trí, diện tích, hiện trạng và thời hạn đã thỏa thuận.
21. Cung cấp đầy đủ, trung thực giấy tờ và thông tin về quyền sử dụng đất, quy hoạch, thế chấp, hạn chế quyền và quyền của bên thứ ba.
22. Bảo đảm quyền sử dụng ổn định của Bên B trong thời hạn thuê, trừ trường hợp Bên B vi phạm hợp đồng hoặc cơ quan có thẩm quyền xử lý theo pháp luật.
23. Nhận đủ tiền thuê; kiểm tra việc sử dụng đất sau khi thông báo trước giờ/ngày, trừ tình huống khẩn cấp.
24. Thực hiện nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên A và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

25. Nhận đất đúng diện tích, vị trí, hiện trạng và thời gian đã thỏa thuận.
26. Sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới và thời hạn; thanh toán đầy đủ, đúng hạn.
27. Không lấn chiếm, hủy hoại đất, gây ô nhiễm hoặc ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.
28. Không tự ý cho thuê lại, chuyển giao hợp đồng hoặc giao đất cho bên thứ ba nếu chưa được Bên A đồng ý bằng văn bản.
29. Chỉ xây dựng, cải tạo, lắp đặt công trình sau khi được Bên A chấp thuận bằng văn bản và đáp ứng điều kiện pháp luật.
30. Bàn giao lại đất khi hợp đồng kết thúc; bồi thường thiệt hại do lỗi của mình.

Điều 7. Xây dựng và xử lý tài sản trên đất

31. Hạng mục Bên B được phép xây dựng, cải tạo hoặc lắp đặt:
.....
32. Chi phí đầu tư do chịu. Việc xin phép và tuân thủ quy định chuyên ngành do chịu trách nhiệm.
33. Khi hợp đồng kết thúc, tài sản do Bên B đầu tư được xử lý như sau:
.....
34. Việc tháo dỡ không được làm hư hỏng đất, công trình của Bên A hoặc tài sản của bên thứ ba.

Điều 8. Phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại

35. Bên B chậm thanh toán quá ngày phải trả lãi chậm trả hoặc tiền phạt theo mức:
.....
36. Bên A chậm bàn giao đất quá ngày phải:
.....
37. Mức phạt đối với vi phạm khác (nếu có):
.....
38. Bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại thực tế, hợp lý và có căn cứ chứng minh cho bên bị vi phạm.

Điều 9. Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn

39. Hai bên thống nhất chấm dứt bằng văn bản.
40. Một bên vi phạm nghiêm trọng và không khắc phục trong ngày kể từ khi nhận thông báo.
41. Bên B sử dụng đất sai mục đích, hủy hoại đất, tự ý cho thuê lại hoặc chậm thanh toán quá ngày.
42. Bên A không có quyền cho thuê hoặc cung cấp thông tin sai làm Bên B không thể sử dụng đất theo thỏa thuận.
43. Đất bị thu hồi hoặc xảy ra sự kiện bất khả kháng khiến mục đích thuê không thể tiếp tục.
44. Bên đơn phương chấm dứt phải thông báo bằng văn bản trước ngày, trừ trường hợp cần chấm dứt ngay để ngăn chặn thiệt hại.
45. Cách hoàn trả tiền thuê, tiền đặt cọc và xử lý chi phí đầu tư khi chấm dứt:
.....

Điều 10. Sự kiện bất khả kháng

46. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện khách quan, không thể lường trước và không thể khắc phục dù đã áp dụng biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép.
47. Bên bị ảnh hưởng phải thông báo cho bên còn lại trong vòng ngày và cung cấp tài liệu chứng minh khi có thể.
48. Hai bên ưu tiên thương lượng việc tạm ngừng, gia hạn, giảm nghĩa vụ hoặc chấm dứt hợp đồng phù hợp với mức độ ảnh hưởng.

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

49. Tranh chấp trước hết được giải quyết bằng thương lượng trong vòng ngày kể từ ngày một bên gửi thông báo.
50. Nếu thương lượng không thành, các bên có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.
51. Chi phí giải quyết tranh chấp do bên có lỗi chịu, trừ khi các bên hoặc cơ quan giải quyết tranh chấp có quyết định khác.

Điều 12. Hiệu lực hợp đồng

52. Hai bên xác nhận đã đọc, hiểu rõ, tự nguyện ký và chịu trách nhiệm về thông tin cung cấp.
53. Hợp đồng có hiệu lực từ ngày/...../..... / kể từ thời điểm được công chứng, chứng thực theo thỏa thuận của các bên.
54. Hợp đồng gồm trang, được lập thành bản có giá trị như nhau; Bên A giữ bản, Bên B giữ bản.
55. Sơ đồ phần đất thuê, biên bản bàn giao, danh mục tài sản và các phụ lục là bộ phận không tách rời của hợp đồng.
56. Mọi sửa đổi, bổ sung phải được lập thành văn bản và có chữ ký hợp lệ của các bên.

BÊN CHO THUÊ (BÊN A)*(Ký, ghi rõ họ tên; đóng dấu nếu có)*

Họ tên:

BÊN THUÊ (BÊN B)*(Ký, ghi rõ họ tên; đóng dấu nếu có)*

Họ tên:

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI CÙNG CÓ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT / NGƯỜI LÀM CHỨNG (NẾU CÓ)*(Ký và ghi rõ họ tên)*

Họ tên:

PHỤ LỤC 01 - BIÊN BẢN BÀN GIAO ĐẤT

(Kèm theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số/HĐTD ngày/...../.....)

Thời gian bàn giao:

.....

Địa điểm:

.....

Diện tích và mốc giới thực tế:

.....

Lối đi và khu vực sử dụng chung:

.....

Hiện trạng mặt bằng:

.....

Công trình, tài sản trên đất:

.....

Hệ thống điện, nước và hạ tầng:

.....

Giấy tờ, chìa khóa, thiết bị bàn giao:

.....

Hình ảnh hiện trạng đính kèm:

.....

Ý kiến khác của các bên:

.....

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN B

(Ký và ghi rõ họ tên)