

PHỤ LỤC VIII

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ
CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**
(Kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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

....., ngày...tháng...năm...

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

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 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 Nghị định số/....../NĐ-CP ngày tháng năm của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ khác¹

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ (BÊN CHO THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

(sau đây gọi tắt là Bên cho thuê)

- Tên tổ chức:
 - 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 (BÊN THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

(sau đây gọi tắt là Bên thuê)

- Tên tổ chức, cá nhân²
- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu³ 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 thực hiện việc cho thuê, thuê quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

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

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

- Diện tích: /..... m² (Bằng chữ:)
 - Địa chỉ:
 - Thửa đất số:
 - Tờ bản đồ số:
 - 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):
2. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất (nếu có) 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:
3. Các nội dung, thông tin khác:

Điều 2. Giá thuê đất

1. Giá cho thuê quyền sử dụng đất là:đồng (Bằng chữ:).

(Các bên có thể thỏa thuận, ghi rõ trong hợp đồng đơn giá cho thuê quyền sử dụng có thể tính theo m² hoặc tính theo toàn bộ diện tích đất cho thuê)

Giá cho thuê này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu Bên cho thuê thuộc diện phải nộp thuế VAT)

2. Giá cho thuê quy định tại khoản 1 Điều này này không bao gồm các khoản sau: (Các bên tự thỏa thuận và ghi rõ trong hợp đồng)

Điều 3. Phương thức thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác quy định pháp luật.
2. Thời hạn thanh toán: (Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng)
-

3. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): (Các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

Điều 4. Mục đích thuê đất

(Các bên ghi rõ mục đích sử dụng đất của bên thuê đất)

Điều 5. Thời hạn thuê đất, thời điểm bàn giao

- Thời hạn thuê đất là: tháng (hoặc năm)
- Thời hạn thuê bắt đầu từ ngày:
- Gia hạn thời hạn thuê:
- Giải quyết khi hợp đồng thuê đất hết hạn:
- Thời điểm bàn giao đất:
- Giấy tờ pháp lý về đất:

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

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

Trường hợp cho thuê lại thì xác định quyền theo quy định tại Điều 37 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Nghĩa vụ của bên cho thuê

- 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 do các bên thỏa thuận (nếu có): (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*)

Trường hợp cho thuê lại thì xác định nghĩa vụ theo quy định tại Điều 37 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

1. Quyền của bên thuê

- a) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất 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 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 thuê

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

Điều 9. Cam kết của các bên

- 1. Bên cho thuê cam kết:

- a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện bị cấm cho thuê theo quy định của pháp luật;
- b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên thuê;
- c) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (*các cam kết thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*)

2. Bên thuê cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng đất cho thuê;
- b) Đã được Bên cho thuê cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên thuê đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên thuê đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên thuê cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên cho thuê sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên thuê đã thanh toán cho Bên cho thuê theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (*các cam kết thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*)

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

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

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

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 quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
- c) Bên cho thuê chậm bàn giao quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 6 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 quyền sử dụng đất, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể.

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

Điều 11. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- d) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*)

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này.

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

Điều 12. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia (*ghi rõ đối với Bên cho thuê, đối với Bên thuê*):

.....

2. Hình thức thông báo giữa các bên (*through qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp*):

.....

3. Bên nhận thông báo (*nếu Bên thuê có nhiều người thì Bên thuê thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là:

.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

c) Vào ngày, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

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

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận*) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 13. Các thỏa thuận khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm trong hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại Điều này cũng như tại các điều, khoản, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này

phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật, không được trái đạo đức xã hội.

Điều 14. 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 15. Thời điểm có 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 thuê giữ bản, Bên cho thuê 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 là các giấy tờ liên quan về đất như

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 và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi 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 quyền sử dụng đất. 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 cho thuê phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

² 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 thuê là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng nhận cho thuê quyền sử dụng đất; 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 số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.