**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

 **HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC THUÊ ĐẤT**

*Căn cứ vào khả năng, nhu cầu của hai bên:*

Hôm nay, ngày….. tháng ….. năm 20….., chúng tôi gồm có:

**BÊN CHO THUÊ (Gọi tắt là Bên A):**

Ông/Bà : …………………………………………………………………….………….

Năm sinh : …………………………………………………………………….………….

CMND số : ……………………Ngày cấp : …… …… ……Nơi cấp : …………….…….

Thường trú : ……………………………………………………………………….……….

Là chủ sở hữu thửa đất toạ lạc tại …………………………………………………………….……….

**BÊN THUÊ (Gọi tắt là Bên B):**

Ông/Bà : …………………………………………………………………….………….

Năm sinh : …………………………………………………………………….………….

CMND số : ……………………Ngày cấp : …… …… ……Nơi cấp : …………….…….

Thường trú : ……………………………………………………………………….……….

Sau khi thỏa thuận, hai bên đồng ý tham gia và ký kết hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau đây:

**ĐIỀU 1: DIỆN TÍCH VÀ THỜI GIAN THUÊ**

1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê toàn bộ *(hoặc một phần)* thửa đất tọa lạc tại địa chỉ: …………… ……………………………………………………………..…….………... với các đặc điểm sau:
* Thửa đất số:………… Tờ bản đồ số…………….……;
* Diện tích cho thuê : ……………………………….…;
1. Mục đích thuê: ………………………………………………………………………………….…
2. Bên thuê được quyền sử dụng toàn bộ *(hoặc một phần)* thửa đất cùng tất cả không gian, vật sở hữu, tài sản, tiện ích thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên cho thuê.
3. Bên B không được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, hoặc cho đơn vị khác thuê lại thửa đất này.
4. Thời gian cho thuê: ….. năm, bắt đầu từ ngày: …../…../…… và sẽ chấm dứt vào ngày …../…./…..

**ĐIỀU 2: GIÁ THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

1. Trong …..năm đầu(từ ngày …/…./20… đến ngày …./…./20….)giá thuê toàn bộ thửa đất trên mỗi tháng là: ………………………………(Bằng chữ: ……… ……… ……… … … … …………………………..)**,** giá thuê này chưa bao gồm thuế.
2. ……..năm tiếp theo (từ ngày …../……/20…. đến ngày …./…../20…..)giá thuê toàn bộ thửa đất trên mỗi tháng là:: …. … … … … … … … (Bằng chữ: … … … … … … … … … … … … ……………………………………..…), giá thuê này chưa bao gồm thuế.
3. Tiền đặt cọc nhằm đảm bảo cho hợp đồng thuê là: ……… ………… ………… ……….… (Bằng chữ: … … …… ………………………… ………………………………………….) tương đương …… tháng tiền thuê đất, được thanh toán ngay khi hai bên ký hợp đồng thuê đất.
4. Số tiền đặt cọc: ……… …………………(Bằng chữ: … … …… ………………………… ………………………………… …… …. ……….) sẽ được Bên A hoàn lại toàn bộ cho Bên B ngay khi kết thúc hợp đồng thuê đất và Bên B đã thanh toán hết các chi phí sử dụng của Bên B trong thời gian thuê như: Tiền thuê đất, điện, nước, điện thoại, fax, cáp tivi…
5. Tiền thuê được Bên B thanh toán cho Bên A ……. tháng……... (….) lần.

 **ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN**

**I. Quyền và Trách nhiệm của Bên A:**

1. Bên A cam kết rằng thửa đất trên đang thuộc quyền sở hữu của Bên A, Bên A không cho bất kỳ ai thuê hoặc Bên A đang cho thuê thửa đất trên thì Bên A cam kết đã chấm dứt hợp đồng thuê với người thuê cũ kể từ khi ký hợp đồng này, bảo đảm cho Bên B quyền sử dụng trọn vẹn phần diện tích đã thuê ở trên và thửa đất trên không thuộc diện tranh chấp.
2. Bên A cam kết rằng việc cho thuê thửa đất này đã được sự đồng ý của các đồng sở hữu khác về mọi mặt.
3. Bên A bàn giao thửa đất thuê cho Bên B vào ngày………..……… Bên A không tính tiền thuê đất là ……….. ngày trong thời gian Bên B tiến hành xây dựng sữa chữa.
4. Tiền thuê sẽ được bắt đầu tính từ ngày …../…../20….
5. Bên cho thuê đất hoàn toàn nhất trí và tạo mọi điều kiện giúp đỡ về chủ trương cho bên thuê trong việc sửa chữa cải tạo lại thửa đất hoặc nhà trên đất cho phù hợp với kinh doanh. Mọi việc sửa chữa cải tạo nhà đất liên quan thì Bên B phải hỏi ý kiến Bên A và được Bên A đồng ý bằng văn bản.

**II. Quyền và trách nhiệm của Bên B:**

1. Bên B giao đủ số tiền đặt cọc và tiền thuê đất ….. tháng đầu tiên cho Bên A trước khi nhận bàn giao thửa đất thuê.
2. Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm tính pháp lý về công việc kinh doanh của mình và các vấn đề có liên quan sau này.
3. Bên B có nghĩa vụ thanh toán mọi khoản thuế của mình đã đăng ký và hoạt động, theo luật hiện hành của nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
4. Bên A bàn giao nguyên trạng thửa đất tại thời điểm khi ký hợp đồng thuê này, mọi việc sửa chữa, cải tạo nhà ở trên đất phải tuân theo các quy định về xây dựng của nhà nước. Công việc sửa chữa, cải tạo nhà thuê và các vấn đề có liên quan do bên B chịu trách nhiệm.
5. Các khoản chi phí sửa chữa và trang trí, xây dựng do Bên B chịu và không được Bên A hoàn lại khi chấm dứt hợp đồng đúng thời hạn ……... (……) năm. Tuy nhiên, Bên B được quyền tháo dỡ đi các trang thiết bị do Bên B tự trang bị trong thời gian thuê khi hợp đồng chấm dứt.
6. Các chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng, kỹ thuật (điện, nước, điện thoại, cáp tivi…) sẽ do bên B tự thanh toán theo khối lượng sử dụng thực tế.
7. Bên B đã tận mắt xem hiện trạng thửa đất, cũng như đã kiểm tra quy hoạch và hiểu rõ tình trạng nhà và đất của Bên A.

**ĐIỀU 4: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

* 1. Trên cơ sở Hợp đồng này để quy định tất cả các điều khoản ràng buộc giữa 02 Bên, các Bên sẽ ký hợp đồng tại phòng công chứng với giá thuê là …..………..………… VNĐ/ tháng (Bằng chữ: ……………..………………………………..………) và Bên B chịu trách nhiệm đóng thuế trên giá thuê ghi nhận tại hợp đồng công chứng vào mỗi đầu kỳ thanh toán và chuyển hoá đơn đóng thuế Thu nhập cá nhân cho Bên A.
	2. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này sẽ chỉ có hiệu lực khi có thỏa thuận bằng văn bản được ký kết giữa các bên.
	3. Kể từ ngày ký hợp đồng này, nếu Bên A đổi ý không cho thuê đất (không bàn giao mặt bằng, không tiến hành các thủ tục cho thuê theo qui định), hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng khi chưa hết hạn hợp đồng thì Bên A phải đền cho Bên B gấp đôi số tiền đặt cọc (bao gồm tiền đặt cọc và cộng thêm số tiền tương đương với tiền cọc), hoàn trả các khoản chi phí sửa chữa đầu tư cho Bên B, chi phí sửa chữa đầu tư của Bên B được tính theo hóa đơn sau khi khấu hao theo tỉ lệ thời gian thực tế sử dụng trên thời gian của hợp đồng cộng thêm lãi suất tính theo tỷ giá ngân hàng Vietcombank trên thời điểm đó.
	4. Ngược lại, nếu Bên B đổi ý không thuê hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc đã giao cho Bên A và toàn bộ chi phí sữa chữa đã bỏ ra.
	5. Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau: Hợp Đồng hết hạn. Một bên vi phạm Hợp Đồng. Theo đề nghị của một bên và được bên kia chấp thuận. Theo quy định của nhà nước trong trường hợp bất khả kháng.
	6. Hai bên cam kết thực hiện đúng hợp đồng đã ký, mọi sửa đổi, bổ sung nội dung hợp đồng đều phải được sự thống nhất của cả hai bên bằng văn bản.
	7. Mọi mâu thuẫn phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng trước tiên phải được giải quyết thông qua thương lượng. Trường hợp các bên không tự giải quyết được, vụ việc sẽ được giải quyết tại tòa án. Quyết định của tòa án là quyết định cuối cùng mà các bên phải chấp hành. Án phí sẽ do bên thua kiện chịu.
	8. Hợp đồng này bắt đầu có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Hợp đồng này được lập thành 02 (hai) bản, mỗi bản có 03 (ba) trang, mỗi bên giữ 01 (một) bản, có giá trị pháp lý như nhau**

**Hai bên đã đọc lại, hiểu rõ nội dung hợp đồng và tự nguyện ký tên dưới đây.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BÊN A (BÊN CHO THUÊ)***(Ký và ghi rõ họ tên)**………………………………* |  | **BÊN B (BÊN THUÊ)***(Ký và ghi rõ họ tên)**………………………………* |