

**ĐÂY LÀ MẪU KHÔNG PHẢI TÀI LIỆU ĐẦY ĐỦ**

## HƯỚNG DẪN HIỆU CHỈNH MẪU TÀI LIỆU

Trước khi bắt đầu sử dụng bất kỳ mẫu tài liệu nào được download tại trang [www.contracts-vn.com](http://www.contracts-vn.com), bạn cần lưu ý như sau:

- **LƯU Ý QUAN TRỌNG.** Mẫu tài liệu chỉ dùng cho mục đích tham khảo, trừ khi sự am hiểu hay tư vấn đủ để thực hiện, việc sử dụng tài liệu mẫu để hiệu chỉnh là hạn chế. Trong mọi tình huống, Contracts-vn không bảo đảm sự phù hợp tất cả giữa mục đích, nhu cầu, bối cảnh pháp lý mong muốn của bên sử dụng tài liệu so nội dung tài liệu mẫu được mua trong website. Bạn phải lưu ý điều này trước khi sử dụng tài liệu mẫu. Lưu ý này là một phần của Điều khoản, Điều kiện sản phẩm dịch vụ
- Mỗi tài liệu là dạng mẫu (có thể tùy biến) chỉ được sử dụng khi (i). Các thông số cần thay thế nêu trong tài liệu mẫu được hiệu chỉnh ở mức phù hợp trước khi sử dụng. VD: Kính gửi [ TÒA ÁN NHÂN DÂN CÓ THẨM QUYỀN ], trong trường hợp này các thông tin trong ngoặc [ ] cần được điều chỉnh, thay thế trước khi sử dụng; (ii). Đã hiểu bối cảnh của tài liệu mẫu và sự phù hợp với mục tiêu sử dụng tài liệu mẫu.
- Sau khi download tài liệu mẫu về, chú ý thực hiện theo trình tự các bước sau trước khi bắt đầu sử dụng tài liệu mẫu: (i). Đọc cẩn thận tài liệu mẫu, (ii). Hiệu chỉnh tài liệu mẫu bằng thông số mà bạn cần sử dụng, (iii). In ấn tài liệu mẫu sau khi hiệu chỉnh, (iv). Đọc lại tài liệu mẫu sau khi hiệu chỉnh (đọc nhiều lần).
- Đọc cẩn thận mẫu tài liệu ít nhất một lần trước khi bắt đầu hiệu chỉnh. Đối với các chú thích, vấn đề cần hiệu chỉnh – thay thế (nội dung trong ngoặc [ ]), hãy đọc kỹ và đọc trong mối liên hệ với bối cảnh của nội dung cần hiệu chỉnh đó (thường là nội dung có trong đoạn hay điều khoản chứa đựng thông tin cần hiệu chỉnh), các nội dung, điều khoản có liên quan trước khi hiệu chỉnh. Lưu ý cần đọc các hướng dẫn có đề cập, hiểu rồi mới hiệu chỉnh dựa trên thông số thực tế mà bạn muốn thay thế, nhớ xóa ngoặc trước khi sử dụng. Hiệu chỉnh có thể đi kèm với chỉnh sửa các nội dung liên quan tới số liệu, thông tin, ngữ cảnh mà bạn đã cung cấp để thay thế.
- Khi gặp các từ viết hoa trong ngoặc kép (viết hoa các chữ cái đầu, VD “Hợp Đồng”), bạn sử dụng danh sách từ ngữ chú thích đính kèm (tùy vào từng tài liệu mẫu mà chúng tôi có thể xây dựng danh sách từ ngữ đi kèm) để đối chiếu và hiểu ngữ cảnh, ý nghĩa của từ ngữ viết hoa đó. Từ ngữ viết hoa trong ngoặc kép là sự quy nạp thành (cụm) từ ngữ được định nghĩa và có ý nghĩa theo nội dung đã được diễn giải trước đó. VD Giá chuyển nhượng đối với số Cổ Phần Chuyển Nhượng là [ GHI TỔNG GIÁ TRỊ CHUYỂN NHƯỢNG ] (“**Giá Chuyển Nhượng**”), thì trong tình huống này, thuật ngữ “**Giá Chuyển Nhượng**” có ý nghĩa là Giá chuyển nhượng đối với số Cổ Phần

Chuyển Nhượng là [ GHI TỔNG GIÁ TRỊ CHUYỂN NHƯỢNG ], bao gồm ngữ cảnh của giá trị chuyển nhượng đã được quy nạp thành “**Giá Chuyển Nhượng**”.

- Khi gặp từ “LỰA CHỌN” hoặc từ “Hoặc” (in đậm viết hoa hoặc không) hoặc từ ngữ tương tự hiệu trong bối cảnh bên sử dụng tài liệu cần phải lựa chọn có thể xuất hiện đầu đó trong tài liệu mẫu, đây là chú thích của chúng tôi về tình huống mà bạn cần lựa chọn một trong số những gợi ý được chúng tôi đề cập để sử dụng đúng với ý định, mong muốn chọn hoặc không chọn đưa vào tài liệu khi sử dụng, VD

### **Lựa Chọn**

1.3 [ Hợp Đồng này không cho phép sử dụng nhà thầu phụ dù trực tiếp hay gián tiếp để thực hiện một phần công việc Dịch Vụ ]

### **hoặc**

1.3 [ Tư Vấn được quyền sử dụng nhà thầu phụ trợ giúp Tư Vấn thực hiện một phần công việc Dịch Vụ theo Hợp Đồng tùy thuộc vào quy định của Điều Khoản Điều Kiện Hợp Đồng. ]

- Khi gặp các chú thích trực tiếp trong tài liệu, thường là các chú thích nằm ở chân trang tài liệu, hãy đọc kỹ nội dung chú thích để hiểu chú thích phục vụ một nội dung cụ thể trong tài liệu có dẫn chiếu. Mỗi chú thích là lời giải thích tình huống sự việc nhằm giúp người đọc kịp thời nắm bắt, hiểu ngay các nội dung quan trọng của vấn đề cần giải thích đó. Lưu ý trước khi sử dụng, nhớ xóa nội dung chú thích này.

VD

---

<sup>1</sup> Tùy trường hợp áp dụng, VD ủy quyền tham gia tổ tụng vụ kiện thì nội dung này là cần thiết.

- Nếu bạn đã hiệu chỉnh tài liệu mẫu đã mua nhưng chưa hiệu hoặc không hiệu chỉnh được theo ý muốn, bạn cố gắng đọc lại nhiều lần, nếu vẫn không được hãy liên hệ với chúng tôi để được tư vấn thêm các dịch vụ liên quan đến vấn đề này.
- Contracts-vn không chịu trách nhiệm nếu bạn không thực hiện đúng các chỉ dẫn của tài liệu Hướng Dẫn Hiệu Chỉnh Tài Liệu Mẫu này.
- Hướng dẫn hiệu chỉnh tài liệu mẫu là phần của Điều Khoản Điều Kiện Sản Phẩm Dịch Vụ.

Riêng Và Bảo Mật

## **HỢP ĐỒNG THUÊ VÀ CHO THUÊ ĐẤT**

**Giữa**

**[ Bên Cho Thuê ]**

**Và**

**[ Bên Thuê ]**

**[●] Năm [●]**

## HỢP ĐỒNG THUÊ VÀ CHO THUÊ ĐẤT

Hợp đồng thuê đất này ("Hợp Đồng") được ký và có hiệu lực vào ngày [ GHI NGÀY CỤ THỂ ] ("Ngày Hiệu Lực") giữa và bởi:

[ Bên Cho Thuê Đất - Tên, Chứng Nhận Pháp Lý, Địa Chỉ, Đại Diện ] (gọi là "Bên Cho Thuê")

Và

[ Bên Thuê - Nêu Tên, Chứng Nhận Pháp Lý, Địa Chỉ, Đại Diện ] (Gọi là "Bên Thuê")

Trong Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê và Bên Thuê gọi chung là "Các Bên" hoặc "Hai Bên" và gọi riêng là "Bên".

### CĂN CỨ XÁC LẬP HỢP ĐỒNG

Xét Vi, Bên Cho Thuê [ LỰA CHỌN, là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam ] là chủ sử dụng hợp pháp khu đất có vị trí, diện tích, đặc điểm được mô tả tại Phụ Lục I, Hợp Đồng ("Khu Đất"). Bên Cho Thuê có nhu cầu cho thuê Khu Đất.

Xét Vi, Bên Thuê [ LỰA CHỌN, là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam ] mong muốn thuê Khu Đất từ Bên Cho Thuê để thực hiện Dự Án (như định nghĩa dưới đây).

**NAY**, vì lẽ đó, Các Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng này với các điều khoản và điều kiện sau:

### **ĐIỀU 1** **ĐỊNH NGHĨA, GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

#### **1.1 Định Nghĩa**

Trong Hợp Đồng này, nếu không phải hiểu khác đi bởi ngữ cảnh, các từ ngữ dưới đây được hiểu và tham chiếu như sau:

"Khu Đất" nghĩa là khu đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên Cho Thuê được nêu chi tiết tại Phụ Lục I, Hợp Đồng. Khu Đất được đưa vào phục vụ Dự Án theo Hợp Đồng thuê Khu Đất này.

"Dự Án" nghĩa là dự án đầu tư được quy định tại Phụ Lục II, Hợp Đồng.

"Ngày Hiệu Lực" nghĩa là ngày Hợp Đồng có hiệu lực được nêu tại phần trên cùng, trang đầu tiên của Hợp Đồng.

"Giá Thuê" nghĩa là giá thuê áp dụng cho Khu Đất quy định tại Điều

---

	4.1, Hợp Đồng.
“ <u>Kỳ Thanh Toán</u> ”	nghĩa là bất kỳ giai đoạn tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản (a), Điều 4.3.
“ <u>Nghĩa Vụ Bảo Đảm</u> ”	nghĩa là nghĩa vụ quy định tại điểm (b), Điều 4.5, Hợp Đồng.
“ <u>Nghĩa Vụ Thanh Toán</u> ”	nghĩa là các nghĩa vụ thanh toán của Bên Thuê quy định tại Điều 4.3.b.iii, Hợp Đồng.
“ <u>Thời Hạn Thuê</u> ”	nghĩa là giai đoạn Bên Thuê thuê Khu Đất quy định tại Điều 5.1.
“ <u>Công Trình Dự Án</u> ”	nghĩa là các công trình xây dựng hình thành trên Khu Đất do Bên Thuê đầu tư, xây dựng (Điều 6.1.a).
“ <u>Tài Sản</u> ”	bao gồm các Công Trình Dự Án và các tài sản khác hình thành trên Khu Đất do Bên Thuê đầu tư xây dựng, phát triển bằng chi phí của Bên Thuê theo quy định tại Điều 8, Hợp Đồng.
“ <u>Tài Liệu Pháp Lý</u> ”	nghĩa là danh mục các văn kiện pháp lý liên quan đến quyền sử dụng hợp pháp của Bên Cho Thuê đối với Khu Đất theo quy định tại Phụ Lục I, Hợp Đồng.
“ <u>Tài Liệu Phê Chuẩn</u> ”	nghĩa là nhóm tài liệu do cơ quan có thẩm quyền của mỗi Bên phê chuẩn việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này quy định tại khoản (b), Điều 2.5, Hợp Đồng.
“ <u>Giấy Chứng Nhận Đầu Tư</u> ”	là tài liệu chứng nhận tư cách pháp lý và hoạt động đầu tư Dự Án của Bên Thuê theo quy định của Pháp Luật.
“ <u>Sự Cố Công Trình</u> ”	nghĩa là các sự kiện xảy ra quy định tại Điều 6.2, Hợp Đồng.
“ <u>Thuế Sử Dụng Đất Phi Nông Nghiệp</u> ”	nghĩa là sắc thuế theo quy định của Luật Thuế Sử Dụng Đất Phi Nông Nghiệp số 48/2010/QH12, ngày 17/06/2010 của Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam bao gồm các văn bản sửa đổi, bổ sung của nó.
“ <u>Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp</u> ”	nghĩa là tài liệu chứng nhận tư cách pháp lý doanh nghiệp được thành lập hợp pháp theo quy định của Pháp Luật.
“ <u>Dịch Vụ Tiên Ích</u> ”	nghĩa là các dịch vụ quy định tại khoản (c), Điều 4.1, Hợp Đồng.

“ <u>Hiện Trạng Khu Đất</u> ”	nghĩa là hiện trạng những tồn tại vật chất thực tế trên và trong Khu Đất được chuyển giao cho Bên Thuê quy định tại khoản (a), Điều 2.2, Hợp Đồng.
“ <u>Pháp Luật</u> ”, “ <u>Luật Áp Dụng</u> ”	nghĩa là hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của Việt Nam.
“ <u>USD</u> ”	nghĩa là đồng tiền chính thức của Mỹ (Hợp chủng quốc Hoa Kỳ).
“ <u>VND</u> ”	nghĩa là đồng tiền chính thức của Việt Nam (Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam).
“ <u>ĐHĐCĐ</u> ”	nghĩa là từ viết tắt của Đại Hội Đồng Cổ Đông Công ty Cổ phần theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.
“ <u>HĐTV</u> ”	nghĩa là từ viết tắt của Hội Đồng Thành Viên Công ty trách nhiệm hữu hạn theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.
“ <u>HĐQT</u> ”	nghĩa là từ viết tắt của Hội Đồng Quản Trị của Đại Hội Đồng Cổ Đông Công ty Cổ phần theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.
“ <u>Luật Doanh Nghiệp</u> ”	Nghĩa là luật số: 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014, Quốc hội về doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung của nó.

## 1.2 Giải Thích Từ Ngữ

- (a) Nhóm từ “theo đây”, “trong đây”, “bởi đây” có nghĩa là dẫn chiếu đến Hợp Đồng này.
- (b) Một viện dẫn đến bên thứ ba nào trong Hợp Đồng sẽ bao gồm việc viện dẫn đến cả cá nhân, tổ chức.
- (c) Viện dẫn đến văn bản, văn kiện giao dịch nào được nêu trong Hợp Đồng cũng sẽ bao gồm cả việc viện dẫn đến bất kỳ văn bản, tài liệu cấu thành nên hay bất kỳ sửa đổi, bổ sung của văn bản, văn kiện giao dịch đó, trừ khi được chú thích riêng biệt.
- (d) Dẫn chiếu đến bất kỳ điều khoản, phụ lục nào nghĩa là dẫn chiếu đến điều khoản, phụ lục đó của Hợp Đồng.

## ĐIỀU 2 THỎA THUẬN THUÊ ĐẤT

### 2.1 Khu Đất

Tuỳ thuộc và dựa theo điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê đồng ý cho thuê, Bên Thuê đồng ý thuê Khu Đất có mô tả, đặc điểm, thông số kỹ thuật

đi kèm Tài Liệu Pháp Lý, sơ đồ, bản vẽ, giới hạn vị trí chi tiết được nêu tại Phụ Lục I, Hợp Đồng.

## 2.2 Thuê Theo Hiện Trạng

Hai Bên hiểu và đồng ý:

(a) Bên Cho Thuê cho thuê và chuyển giao Khu Đất cho Bên Thuê là chuyển giao theo hiện trạng thực tế của Khu Đất với tất cả đặc điểm, cấu trúc vật chất tiềm ẩn hay có thể nhìn thấy ("Hiện Trạng Khu Đất") ngoại trừ **Cổ Vật** quy định tại khoản (c), Điều 2.2, Hợp Đồng;

(b) Việc cho thuê Khu Đất không làm Bên Cho Thuê gánh chịu thêm bất kỳ chi phí nào để làm gia tăng giá trị Khu Đất vào trước thời điểm bàn giao Khu Đất cho Bên Thuê.

(c) Mọi tài sản trong lòng đất được Bên Thuê (các bên liên quan, nhà thầu xây dựng của Bên Thuê) tìm thấy vào sau Thời Điểm Bàn Giao Khu Đất dù nghi ngờ hoặc chính xác bao gồm nhưng không giới hạn (i) cổ vật, vật có giá trị về mặt di tích, lịch sử, kho báu; (ii) các dạng kim loại, quặng, đá quý, tài nguyên thiên nhiên (gọi chung "**Cổ Vật**"), Bên Thuê, các bên liên quan, nhà thầu của Bên Thuê phải có trách nhiệm thông báo ngay cho Bên Cho Thuê để Hai Bên cùng phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý Cổ Vật theo quy định của Pháp Luật.

**DƯỚI ĐÂY LÀ TIÊU ĐỀ CỦA CÁC PHẦN CÒN LẠI CỦA TÀI LIỆU. ĐĂNG KÝ MUA ĐỂ XEM TOÀN BỘ TÀI LIỆU**

### ĐIỀU 3. MỤC ĐÍCH THUÊ

### ĐIỀU 4. GIÁ THUÊ, PHÍ, CHI PHÍ, ĐẶT CỌC

### ĐIỀU 5. THỜI HẠN THUÊ

### ĐIỀU 6. THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG

### ĐIỀU 7. CAM KẾT VÀ TUÂN THỦ CỦA BÊN THUÊ

### ĐIỀU 8. TÀI SẢN, THANH LÝ TÀI SẢN, KHÔI PHỤC HIỆN TRẠNG

### ĐIỀU 9. VI PHẠM VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

### ĐIỀU 10. BẢO HIỂM

### ĐIỀU 11. CAM ĐOAN VÀ BẢO ĐẢM

### ĐIỀU 12. LUẬT ĐIỀU CHỈNH, TRANH CHẤP VÀ TÀI PHÁN

### ĐIỀU 13. BẤT KHẢ KHÁNG

### ĐIỀU 14. CHUYỂN GIAO, CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ LẠI

### ĐIỀU 15. QUY ĐỊNH KHÁC

### PHỤ LỤC I. ĐẶC ĐIỂM KHU ĐẤT

### PHỤ LỤC II. THÔNG TIN DỰ ÁN

### PHỤ LỤC III. CHỈ DẪN TỪ NGỮ

#### 15.10 Bản Chính, Ngôn Ngữ

Hợp Đồng này được làm thành [ *GHI SỐ BẢN* ] bản, bao gồm [ *GHI SỐ BẢN* ] bản Tiếng Anh và [ *GHI SỐ BẢN* ] bản Tiếng Việt có giá trị như nhau, mỗi Bên được giữ [ *GHI SỐ BẢN* ].

Trường hợp có sự xung đột giữa bản Tiếng Anh và bản Tiếng Việt thì bản [ GHI TIẾNG ANH HOẶC TIẾNG VIỆT ] sẽ có giá trị ưu tiên.

**DƯỚI SỰ CHỨNG KIẾN CỦA CÁC BÊN**, Hợp Đồng thực hiện kể từ ngày tháng được nêu ở phần trên cùng, trang đầu tiên của Hợp Đồng.

**[ BÊN THUÊ ]**

*Đại diện và được ký bởi*

**[ BÊN CHO THUÊ ]**

*Đại diện và được ký bởi*

---

Tên

Chức vụ

Ủy quyền hợp pháp

---

Tên

Chức vụ

Ủy Quyền hợp pháp



## **Phụ Lục I. Đặc Điểm Khu Đất**

Diện Tích

Vị Trí

Đặc Điểm

Tài Liệu Pháp Lý

Sơ Đồ

Bản Vẽ

Mốc Giới Hạn Vị Trí (Tứ Cận)

[ Còn tiếp ]

## **Phụ Lục II. Thông Tin Dự Án**

### A. Thông Tin Chung

Tên Dự Án  
Thời Hạn  
Chủ Đầu Tư  
Quy Mô  
Chỉ Tiêu Cơ Bản  
Chứng Nhận Đầu Tư

### B. Tài Liệu Pháp Lý

### C. Báo Cáo Đầu Tư/Thuyết Minh, Bản Vẽ Dự Án (đính kèm)

[ Còn tiếp ]

**Phụ Lục III. Chỉ Dẫn Từ Ngữ**

Ngoài các định nghĩa từ ngữ tại Điều 1, các từ ngữ dưới đây được tham chiếu như sau:

Hợp Đồng	[ <i>GHI TÊN, NGÀY THÁNG HỢP ĐỒNG</i> ]
Bên Cho Thuê	[ <i>TÊN BÊN CHO THUÊ</i> ] – Phần đầu Hợp Đồng
Bên Thuê	[ <i>TÊN BÊN THUÊ</i> ] - phần đầu Hợp Đồng
Khu Đất	Phụ Lục I
Hiện Trạng Khu Đất	2.2.a
Cổ Vật	2.2.c
Ngày Bàn Giao	2.4.a
Thời Điểm Bàn Giao	2.4.b
Tài Liệu Phê Chuẩn	2.5.b.i
Quyền Thế Chấp	2.5.d
Giá Thuê	4.1.a
Phí Dịch Vụ Tiện Ích	4.1.c
Kỳ Thanh Toán	4.3.a
Nghĩa Vụ Thanh Toán	4.3.b.iii
Tiền Đặt Cọc	4.5.a
Lãi Cọc	4.5.a.i
Nghĩa Vụ Bảo Đảm	4.5.b
Thời Hạn Thuê	5.1
Công Trình Dự Án	6.1.a
Nhà Thầu	6.1.a
Sự Cố Công Trình	6.2
Tài Sản	8.1.a
Khôi Phục Hiện Trạng	8.2
Thông Báo Thanh Lý	8.2.a
Thời Hạn Hoàn Tất	8.2.b.ii
Vi Phạm Hợp Đồng	9.1
Sự Kiện Thiệt Hại	9.1.d
Bên Bị Vi Phạm	9.2.a
Bên Vi Phạm	9.2.a.i
Tranh Chấp	12.2.a
Bên Tranh Chấp	12.2.a.i
Bên Bị Tranh Chấp	12.2.a.i
Thông Báo Tranh Chấp	12.2.a.i
Bên Nhận Chuyển Nhượng	14.1.i
Bên Kế Thừa	14.1.ii

[ Còn tiếp ]

## **THÔNG TIN HƯỚNG DẪN CHUNG**

## Giới Thiệu Chung

Hợp đồng thuê đất là giao dịch phổ biến. Thuê đất có thể đi kèm tài sản trên đất, tùy đối tượng các bên có thể thiết lập quan hệ phù hợp giữa thuê đất và thuê tài sản đi kèm với giá thuê tương ứng. Hợp đồng thuê đất thường tạo quan hệ thuê lâu dài, do vậy các bên cần chú ý đến các biến đổi, điều chỉnh quan hệ thuê, nhất là các quyền lợi đi kèm của bên cho thuê. Bên thuê sử dụng đất phù hợp với mục đích thuê rõ ràng để các bên có thể thiết lập các quy định điều chỉnh tương ứng.

- Sử dụng mẫu cho quan hệ thuê đất trống hoặc đất có với tài sản nhưng thuê đất vẫn là chính.
- Bên cho thuê là chủ sử dụng đất (chính chủ), không phải trường hợp đi thuê cho thuê lại đất.
- Tham khảo mẫu để hiểu thêm các chỉ dẫn và quy định có liên quan.
- Hợp đồng là mẫu chi tiết, hiểu kỹ mẫu trước khi sử dụng.

## Hợp Đồng Cho Thuê Đất Là Gì

Là hợp đồng giữa bên thuê là chủ đất hoặc bên có quyền sử dụng đất hợp pháp để cho thuê. Bên thuê là bên có nhu cầu sử dụng đất bất kỳ. Đất cho thuê thường là đất trống hoặc đi kèm với tài sản nhưng mục đích chính của hợp đồng là nhằm đến đối tượng đất thuê. Mục đích thuê rất đa dạng, có thể gắn liền với yếu tố xây dựng tùy vào mục đích sử dụng.

Theo quy định Hợp đồng cho thuê đất không phải công chứng, chứng thực nếu một hoặc hai bên tham gia giao dịch là tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản.

## Sử Dụng Mẫu Hợp Đồng

Thực tế, sử dụng mẫu hợp đồng thuê đất sẽ cho các lợi ích sau: (i) Làm tài liệu tham khảo để hoàn thành hợp đồng khi có nhu cầu thực hiện; (ii). Trên cơ sở nội dung hợp đồng mẫu, có thể thay đổi các thông số theo chỉ dẫn của hợp đồng để sử dụng; (iii). Tham khảo chỉ dẫn và chú thích pháp lý đi kèm thông tin hướng dẫn của hợp đồng mẫu.

## Sử Dụng Hợp Đồng Mẫu Trong Trường Hợp Nào

Hợp đồng phù hợp với cho thuê vì mục đích thương mại như (i) thuê đất để xây dựng nhà hàng, ăn uống, khách sạn, kho chứa, cửa hàng, shop, cơ sở dịch vụ, khu văn phòng... (ii) xây dựng công trình, hạng mục có tính chất kiên cố, xin phép dự án, công trình xây dựng, các chức năng kinh doanh; (iii) đối tượng thuê là đất trống, có thể có tài sản trên đất, tài sản có thể được sửa chữa, cải tạo phù hợp các mục đích, nhu cầu bên thuê.

## Các Điều Khoản Của Hợp Đồng Thuê Đất

- Điều 1. Định Nghĩa, Giải Thích Từ Ngữ
- Điều 2. Thoả Thuận Thuê Đất
- Điều 3. Mục Đích Thuê
- Điều 4. Giá Thuê, Phí, Chi Phí, Đặt Cọc
- Điều 5. Thời Hạn Thuê
- Điều 6. Thiết Kế Và Xây Dựng
- Điều 7. Cam Kết và Tuân Thủ Của Bên Thuê
- Điều 8. Tài Sản, Thanh Lý Tài Sản, Khôi Phục Hiện Trạng
- Điều 9. Vi Phạm Và Chấm Dứt Hợp Đồng
- Điều 10. Bảo Hiểm
- Điều 11. Cam Đoan Và Bảo Đảm
- Điều 12. Luật Điều Chỉnh, Tranh Chấp Và Tài Phán
- Điều 13. Bất Khả Kháng
- Điều 14. Chuyển Giao, Chuyển Nhượng, Cho Thuê Lại
- Điều 15. Quy Định Khác
- Bồi Thường Thiệt Hại

Tiêu Đề  
 Hiệu Lực Toàn Thể  
 Vô Hiệu  
 Không Từ Bỏ  
 Thông Báo  
 Tiếp Tục Hiệu Lực  
 Sửa Đổi Bổ Sung  
 Quyền Ra Vào  
 Bản Chính  
 Ngôn Ngữ  
 Phụ Lục I. Đặc Điểm Khu Đất  
 Phụ Lục II. Thông Tin Dự Án  
 Phụ Lục III. Chỉ Dẫn Từ Ngữ

### Cách Soạn Thảo Hợp Đồng Thuê Đất

- **Các Bên Hợp Đồng.** Ghi rõ thông tin xác định chủ thể pháp lý của các bên ký hợp đồng bao gồm: Tên/tên tổ chức; CMND/căn cước công dân/chứng nhận đăng ký kinh doanh; Nơi cư trú/trụ sở; Đại diện theo pháp luật; Nội dung ủy quyền (nếu có).
- **Đất Thuê** Ghi rõ mô tả, đặc điểm nhận dạng, bản vẽ, vị trí, diện tích Đất Thuê, tài liệu đi kèm làm (khi cần thiết, các bên có thể thỏa thuận tách thành phụ lục riêng về Đất Thuê).
- **Bàn Giao.** Quy định thời điểm bàn giao, công việc và các nội dung cần bàn giao vào thời điểm bàn giao, xác định thời điểm bàn giao, bàn giao là bàn giao theo hiện trạng vật chất khu đất ngoại trừ các ngoại lệ - tức là những vấn đề không bàn giao như kho báu, cổ vật, vật chất giá trị, nguồn tài nguyên (nếu có), các rủi ro chuyển giao từ bên cho thuê sang bên thuê từ thời điểm bàn giao.
- **Thời Hạn Thuê.** Xác định giai đoạn thuê cụ thể, thời hạn thuê tính từ ngày bắt đầu, thường là ngày đất thuê được bàn giao hoặc một ngày khác do các bên thỏa thuận; quy định

các yêu cầu khi gia hạn thời hạn thuê.

- **Điều Kiện Thực Hiện Hợp Đồng (Điều Kiện Tiên Quyết).** Các điều kiện phải thỏa mãn vào trước thời điểm ký hợp đồng, trong thời hạn thực hiện hợp đồng, VD: cung cấp tài liệu dự án; tài liệu khu đất; chủ trương nội bộ mỗi bên đồng ý ký kết, thực hiện hợp đồng thuê, các quyền cơ bản phải đáp ứng trong quá trình thuê ...
- **Giá Thuê.** Ghi rõ mức giá thuê đất đơn vị, tổng giá thuê đất trên tổng diện tích, giá thuê đã bao gồm khoản nào và chưa bao gồm khoản nào, nguyên tắc điều chỉnh giá thuê.
- **Phí, Chi Phí.** Ghi các khoản phí, chi phí liên quan đến việc thuê, bao gồm nhưng không giới hạn: phí các dịch vụ tiện ích, tiền điện sinh hoạt, công nghiệp, tiền nước; phí môi trường, xử lý chất thải. Tùy từng đặc thù và cách hạch toán chi phí, Bên cho thuê có thể đưa ra các khoản phí phù hợp. Để tiện theo dõi, các quy định về phí, chi phí, thuế, tiền thuê, thanh toán nên gộp chung vào một phụ lục, khi thành phụ lục việc điều chỉnh phụ lục sẽ trở nên dễ dàng hơn và không ảnh hưởng đến các nội dung còn lại của Hợp Đồng.
- **Thuế.** Bên chịu VAT (Bên thuê), các khoản thuế khác, VD Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, chi phí liên quan.
- **Thanh Toán.** Đồng tiền thanh toán, kỳ thanh toán, thời điểm thanh toán của từng kỳ thanh toán, thanh toán trễ hạn và mức phạt, thời điểm bắt đầu tính giá thuê đất đầu tiên (thường là sau thời điểm bàn giao đất thuê)
- **Đặt Cọc.** Xác định số tiền đặt cọc chính; mục đích tiền đặt cọc, các nghĩa vụ được bảo đảm từ việc đặt

cọc – tức là tiền cọc dùng để bảo đảm cho việc thực thi đúng và đầy đủ đối với các nghĩa vụ hợp đồng; cách thức xử lý tiền đặt cọc, VD khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Bên Cho Thuê có quyền ngay dùng tiền cọc để trừ vào nghĩa vụ thanh toán đến hạn chưa thanh toán; tiền cọc bổ sung nếu tiền cọc không đủ giải quyết nghĩa vụ hoặc đặt cọc bảo đảm cho các nghĩa vụ khác.

- **Xây Dựng Cơ Bản.** Quy định đối với việc xây dựng công trình trên đất thuê bao gồm: thủ tục, thời gian thực hiện đệ trình phê duyệt xây dựng cơ bản; không chấp thuận; hoàn thiện hồ sơ; thời gian xây dựng; các cam kết bảo vệ môi trường, sự cố công trình ...
- **Các Quyền Liên Quan Đến Đất Thuê Và Tài Sản.** Quy định các quyền đối với tài sản như quản lý, thế chấp, cho thuê lại đất, tài sản trên đất; chuyển nhượng, bán, chuyển giao, kế thừa.
- **Bồi Thường Thiệt Hại.** Quy định bồi thường đối với thiệt hại mà mỗi bên gây ra cho bên còn lại, bên thứ ba, giới hạn bồi thường thiệt hại (nếu có), trách nhiệm đối với thiệt hại gián tiếp (mất cơ hội, doanh thu, thời gian ...)
- **Khôi Phục Hiện Trạng.** Quy định thủ tục khôi phục hiện trạng đất thuê khi hợp đồng chấm dứt, thời gian, các biện pháp xử lý, bên cho thuê nhận tài sản, công trình trên đất, biện pháp cưỡng chế khi bên thuê không bàn giao, không khôi phục hiện trạng.
- **Vi Phạm Hợp Đồng, Chấm Dứt Hợp Đồng.** Quy định các trường hợp hợp đồng chấm dứt, xử lý hậu quả khi hợp đồng chấm dứt
- **Bảo Hiểm.** quy định trách nhiệm của mỗi Bên mua bảo hiểm liên quan đến

rủi ro tài sản, con người, công trình, trách nhiệm nghề nghiệp (bảo hiểm bắt buộc, bảo hiểm theo thông lệ).

- **Quyền Ra Vào.** Quy định các trường hợp bên cho thuê được ra vào như các công việc đột xuất, xảy ra hành vi phạm pháp, thủ tục thông báo trừ các việc đột xuất.
- **Cho Thuê Lại.** Quy định cho phép cho thuê lại đất thuê hay không
- **Quy Định Chung**

### Cơ Sở Thiết Lập Hợp Đồng Thuê Đất

Khi đàm phán, xây dựng hợp đồng thuê đất, hai bên cần lưu: (i) Loại đất thuê phù hợp với hoạt động kinh doanh vì liên quan đến chi phí sửa chữa cải tạo; (ii) xác định mục đích thuê để đưa ra cơ chế đàm phán các điều khoản: quyền tài sản hình thành trên đất do bên thuê đầu tư (quyền dùng làm tài sản đảm bảo, góp vốn, chuyển nhượng), cơ chế chấp thuận của bên cho thuê khi bên thuê sử dụng các quyền tài sản, bên cho thuê nhận lại tài sản của bên thuê hình thành trên đất khi hợp đồng chấm dứt, cơ chế phục hồi tài sản, trả lại hiện trạng đất thuê khi hết hạn thuê; (iii). quyền ra vào đất thuê của Bên cho thuê trong những trường hợp được phép mà không bị xem là xâm phạm; (iv). xử lý chất thải, bảo vệ môi trường nếu có; (v). quyền, nghĩa vụ đối với các phát hiện vật chất, tài nguyên trong lòng đất; (vi). Thủ tục thông báo, cung cấp hồ sơ tài liệu thiết kế xây dựng của bên thuê cho bên cho thuê; (vii). Cho phép bên thuê đất cho thuê lại đất hay không; (viii). Ai chịu trách nhiệm nghĩa vụ thuế phi nông nghiệp, chi phí thuế; (ix). Cơ chế điều chỉnh giá thuê phải rõ ràng, theo nguyên tắc thỏa thuận hay giá thuê do bên cho thuê quy định.

### Quy Định Tham Khảo

*Điểm b, Khoản 3 Điều 167, Luật Đất Đai*

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, HỢP ĐỒNG CHUYỂN ĐỔI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP; HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT MÀ MỘT BÊN HOẶC CÁC BÊN THAM GIA GIAO DỊCH LÀ TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN ĐƯỢC CÔNG CHỨNG HOẶC CHỨNG THỰC THEO YÊU CẦU CỦA CÁC BÊN;



