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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**—————-**

                                                                                   ……. , ngày … tháng … năm

**HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT VƯỜN**

( Số : … / HĐTSB – …… )

Căn cứ Bộ luật dân sự 2015

Luật đất đai 2013

Luật kinh doanh bất động sản 2014

Nghị định 43/2014/ NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai

Căn cứ vào thỏa thuận của các bên

Hôm nay , ngày … / … / … tại ….. , chúng tôi gồm :

**BÊN A : Ông …. ( Bên cho thuê )**

CMND số : …. cấp tại ….. ngày cấp …. / …../ ….

Địa chỉ thường trú : ….

Mã số thuế : ……

Số điện thoại liên lạc : ….

**BÊN B : Ông …. ( Bên thuê )**

CMND số : …. Cấp tại ….. ngày cấp …. / …../ ….

Địa chỉ thường trú : ….

Mã số thuế : ……

Số điện thoại liên lạc : ….

Sau khi bàn bạc , hai bên thống nhất cùng ký kết Hợp đồng số … ngày …./…/…  với nội dung như sau :

**Điều 1 . Nội dung của hợp đồng**

Bên A đồng ý cho Bên B thuê vườn rộng ….. mét vuông với mô tả chi tiết như sau :

Địa điểm :

Diện tích thuê : …..

Ranh giới đất :

Vị trí khu vườn được xác lập theo bản đồ địa chính số ….. tỷ lệ 1/….. do Sở Địa chính ……… xác lập ngày …/…/…

Các loại cây trong vườn :

Cây ….. : …… cây

Cây ….. : …… cây

Cây ….. : …… cây

Thời hạn thuê : …. năm từ ngày …/…/…/ đến ngày …/…/…

Mục đích thuê :

Ngày bắt đầu tính tiền thuê :

**Điều 2 . Thời hạn hợp đồng**

Hợp đồng có giá trị ….. năm kể từ ngày …/…/… đến ngày …/…/…

Sau khi kết thúc thời hạn hợp đồng nếu Bên B có nhu cầu tiếp tục thuê và Bên A tiếp tục cho thuê thì các bên sẽ thỏa thuận và ký tiếp hợp đồng .

Trước …. ngày hết hạn hợp đồng , mỗi bên có thể đề xuất cho bên kia bằng văn bản về việc gia hạn hợp đồng . Bên B sẽ gửi cho Bên A một thư đề nghị gia hạn thuê . Bên A chấp nhận đề nghị của Bên B thì có thể gửi cho Bên B một thư chấp nhận đề nghị gia hạn thuê ( trong đó có thể đề xuất một gia hạn thuê mới , thời hạn thuê mới ,… ) . Trường hợp Bên A không chấp nhận thư đề nghị gia hạn thuê bằng văn bản thì hợp đồng này sẽ mặc nhiên không được gia hạn và sẽ tự động kết thúc vào ngày hết hạn hợp đồng theo quy định của hợp đồng .

**Điều 3 . Tiền thuê và phương thức thanh toán**

**Tiền thuê**

Tiền thuê : ….. / năm ( bằng chữ …….. một năm )

Tiền thuê chưa bao gồm :

+ Thuế phải nộp theo quy định pháp luật

+ Tiền thuê không có sự thay đổi trong thời hạn thuê . Trong trường hợp Bên A tự ý thay đổi tiền thuê nhưng Bên B không đồng ý, dẫn đến việc hai bên không thống nhất được về tiền thuê và phải chấm dứt Hợp đồng thì trường hợp này được coi như Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên A sẽ phải bồi thường cho Bên B theo quy định của Hợp đồng.

Tiền thuê được tính bắt đầu từ ngày : …./…/…

**Đặt cọc**

Bên B sẽ đặt cọc cho Bên A một  khoản tiền bằng tiền thuê trong (06) sáu tháng thuê. Khoản tiền này sẽ được Bên A hoàn trả lại cho Bên B khi hai bên chấm dứt Hợp đồng. Số tiền này cũng nhằm bảo đảm Bên A đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền thuê.

**Phương thức thanh toán**

Tiền thuê đất được trả theo phương thức :

Hằng năm:

5 năm / lần:

1 lần cho toàn bộ thời gian thuê:

Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng của Bên A

Tên tài khoản :

Số tài khoản :

Ngân hàng :

Chi nhánh :

**Điều 4 . Quyền và nghĩa vụ của các bên**

**Bên A**

Bên A có quyền yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ tiền thuê theo thời hạn đã thỏa thuận

Bàn giao các diện tích thuê cho Bên B đúng thời hạn đã thỏa thuận

Đảm bảo Bên B được sử dụng diện tích vườn ổn định trong thời gian thuê

Đảm bảo diện tích thuê thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên A và không có sự tranh chấp quyền lợi nào trong thời gian Bên B thuê .

Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi Bên B đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng

Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật

**Bên B**

Bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đầy đủ và đúng hạn cho Bên A theo quy định hợp đồng

Sử dụng diện tích thuê đúng mục đích

Không cho Bên thứ 3 thuê lại khi không được sự đồng ý của Bên A

Thanh toán đầy đủ các chi phí vệ sinh , điện , nước và các lệ phí khác phát sinh khi thuê

Được phép lắp đặt các trang thiết bị phù hợp với mục đích thuê

Trong suốt thời gian thuê , Bên B phải giữ gìn , duy trì và sửa chữa phần diện tích vườn đã thuê đảm bảo luôn hoạt động ở điều kiện tốt nhất với hư hao hợp lý

Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực , nếu Bên B muốn trả lại toàn bộ hoặc 1 phần khu đất vườn trước thì phải thông báo cho Bên A trước ít nhất 03 tháng . Bên A sẽ trả lời cho Bên B trong thời gian 02 tháng kể từ này nhận được đề nghị của Bên B . Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến lúc bàn giao mặt bằng .

Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật

**Điều 5 . Phạt vi phạm hợp đồng**

Các Bên thỏa thuận hình thức xử lý vi phạm Hợp đồng như sau:

1. Trường hợp một bên vi phạm bất kì điều khoản được quy định trong Hợp đồng, bên vi phạm phải chịu một khoản tiền phạt theo thỏa thuận nhưng không quá 8% giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm;
2. Trong trường hợp một trong hai bên đơn phương huỷ bỏ hợp đồng mà không do lỗi của Bên kia thì bên hủy bỏ Hợp Đồng thì sẽ phải chịu phạt 8% tổng giá trị hợp đồng .
3. Hai bên sẽ không bị coi là vi phạm Hợp đồng khi không thực hiện nghĩa vụ của mình trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện sau: Chiến tranh, hỏa hoạn, các thảm họa tự nhiên, dịch bệnh, sự ngăn cấm của cơ quan nhà nước, v.v… Tuy nhiên, trường hợp bất khả kháng không ảnh hưởng đến nghĩa vụ thanh toán hoặc bồi hoàn chi phí mà phía bên kia được hưởng trước khi xảy ra trường hợp nêu trên.

**Điều 6 . Chấm dứt hợp đồng**

Các Bên thỏa thuận các trường hợp chấm dứt Hợp đồng như sau :

Các bên hoàn thành trách nhiệm của mình và không có thỏa thuận khác

Theo thỏa thuận của các bên

Trường hợp Bên B chậm thanh toán tiền thuê cho Bên A sau 07 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (không có thông báo trước ) thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng . Trong trường hợp này , Bên B phải chịu một khoản tiền bồi thường thiệt hại là 5% giá trị hợp đồng .

Trường hợp Bên A chậm bàn giao khu đất vườn cho Bên B sau 05 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao ( không có thông báo trước ) thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng . Trong trường hợp này , Bên A phải chịu môt khoản tiền bồi thường do gây thiệt hại là 5% giá trị hợp đồng .

**Điều 7 . Giải quyết tranh chấp hợp đồng**

Các bên cam kết thực hiện các điều khoản đã ghi trong hợp đồng , trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết trước bằng phương thức thương lượng đàm phán . Trường hợp một bên hoặc các bên không thể tự thương lượng được sẽ do Tòa án có thẩm quyền giải quyết . Khi giải quyết tranh chấp thì bản hợp đồng bằng Tiếng Việt sẽ được ưu tiên sử dụng .

Hợp đồng này được lập thành 04 bản gồm 02 bản tiếng việt và 02 bản tiếng anh .

Hợp đồng giao cho mỗi bên giữ 02 bản ( 01 bản tiếng việt và 01 bản tiếng anh ) . Hợp đồng có giá trị pháp lý như nhau .

Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký .

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN A** | **BÊN B** |