

MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT ĐỂ VẬN DỤNG TRONG HÒA GIẢI Ở CƠ SỞ TRANH CHẤP VỀ THUÊ TÀI SẢN

(Điều 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479 Bộ luật Dân sự năm 2015)

Để thực hiện tốt nhiệm vụ hòa giải ở cơ sở, hòa giải viên cần chủ động tìm hiểu, nắm vững các quy định pháp luật có liên quan, nhất là trong lĩnh vực dân sự. Trong hòa giải các tranh chấp, đặc biệt là tranh chấp thuê tài sản, hòa giải viên cần hiểu rõ quy định để hướng dẫn các bên nhận thức đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Để thực hiện tốt nhiệm vụ này, hòa giải viên cần tìm hiểu rõ các quy định của Bộ luật Dân sự về tranh chấp thuê tài sản, cụ thể như sau:

1. GIÁ THUÊ

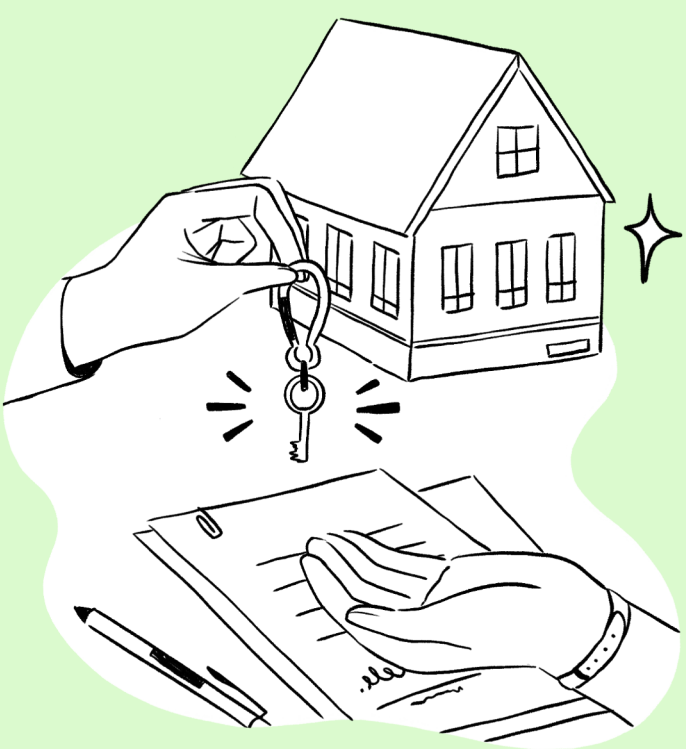
Giá thuê do các bên thoả thuận hoặc do người thứ ba xác định theo yêu cầu của các bên, trừ trường hợp luật có quy định khác.

Trường hợp không có thoả thuận hoặc thoả thuận không rõ ràng thì giá thuê được xác định theo giá thị trường tại địa điểm và thời điểm giao kết hợp đồng thuê.



2. THỜI HẠN THUÊ

Thời hạn thuê do các bên thoả thuận; nếu không có thoả thuận thì được xác định theo mục đích thuê.



Trường hợp các bên không thoả thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời gian hợp lý.

3. CHO THUÊ LẠI

Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý.

Bên cho thuê phải giao tài sản cho bên thuê đúng số lượng, chất lượng, chủng loại, tình trạng, thời điểm, địa điểm đã thoả thuận và cung cấp thông tin cần thiết về việc sử dụng tài sản đó.



Trường hợp bên cho thuê chậm giao tài sản thì bên thuê có thể gia hạn giao tài sản hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại; nếu tài sản thuê không đúng chất lượng như thoả thuận thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê sửa chữa, giảm giá thuê hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

4. NGHĨA VỤ BẢO ĐẢM GIÁ TRỊ SỬ DỤNG CỦA TÀI SẢN THUÊ



Bên cho thuê phải bảo đảm tài sản thuê trong tình trạng như đã thoả thuận, phù hợp với mục đích thuê trong suốt thời gian cho thuê; phải sửa chữa những hư hỏng, khuyết tật của tài sản thuê, trừ hư hỏng nhỏ mà theo tập quán bên thuê phải tự sửa chữa.

Trường hợp tài sản thuê bị giảm sút giá trị sử dụng mà không do lỗi của bên thuê thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê thực hiện một hoặc một số biện pháp sau đây: Sửa chữa tài sản; Giảm giá thuê; Đổi tài sản khác hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu tài sản thuê có khuyết tật mà bên thuê không biết hoặc tài sản thuê không thể sửa chữa được mà do đó mục đích thuê không đạt được.

Trường hợp bên cho thuê đã được thông báo mà không sửa chữa hoặc sửa chữa không kịp thời thì bên thuê có quyền tự sửa chữa tài sản thuê với chi phí hợp lý, nhưng phải báo cho bên cho thuê và có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán chi phí sửa chữa.



5. NGHĨA VỤ BẢO ĐẢM QUYỀN SỬ DỤNG TÀI SẢN CHO BÊN THUÊ

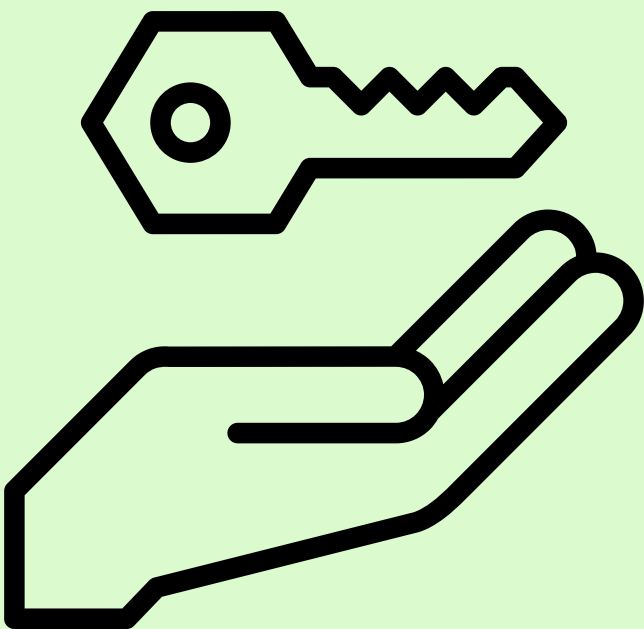
Bên cho thuê phải bảo đảm quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê.



Trường hợp có tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản thuê mà bên thuê không được sử dụng tài sản ổn định thì bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

6. NGHĨA VỤ BẢO QUẢN TÀI SẢN THUÊ

Bên thuê phải bảo quản tài sản thuê, phải bảo dưỡng và sửa chữa nhỏ; nếu làm mất, hư hỏng thì phải bồi thường. Bên thuê không chịu trách nhiệm về những hao mòn tự nhiên do sử dụng tài sản thuê.



Bên thuê có thể tu sửa và làm tăng giá trị tài sản thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý và có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán chi phí hợp lý.

