UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 159 /2026/QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày13 tháng11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn thành phố Hà Nội

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15);

Căn cứ Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/ 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026, Nghị định 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 36/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định một số nội dung về cho thuê đất; tạm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 764/TTr-SNNMT ngày 13/8/2026, Tờ trình bổ sung số 797/TTrBs-SNNMT ngày 24/8/2026, Tờ trình bổ sung số 851/TTrBs-SNNMT ngày 15/9/2026 và Tờ trình bổ sung số 985/TTrBs-SNNMT ngày 22/10/2026 về việc ban hành Quyết định quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Uỷ ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Điều 4 Nghị quyết số 36/2026/NQ-HĐND ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan chuyên môn liên quan thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Ủy ban nhân dân các xã, phường (gọi chung Ủy ban nhân dân cấp xã).

3. Tổ chức phát triển quỹ đất (Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội) được cơ quan có thẩm quyền giao quản lý quỹ đất.

4. Tổ chức, cá nhân thuê quỹ đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) ngắn hạn và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Nguồn quỹ đất sử dụng cho thuê ngắn hạn

1. Quỹ đất giao Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý trong thời gian cơ quan có thẩm quyền chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Quỹ đất do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai (không bao gồm quỹ đất thu hồi được quy định tại điểm đ khoản 1, khoản 3 Điều 82 và điểm e khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai).

Điều 4. Điều kiện, nguyên tắc quản lý, sử dụng đất thuê ngắn hạn

1. Việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện sau:

a) Bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân và doanh nghiệp; không gây thất thoát, lãng phí, lợi ích nhóm; không để xảy ra các vụ việc phức tạp, mất an ninh, trật tự, an toàn xã hội;

b) Thuộc quỹ đất quy định tại Điều 3 Quyết định này;

c) Bảo đảm các nguyên tắc theo quy định tại khoản 1 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

d) Sử dụng đất thuê ngắn hạn bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng (chỉ được xây dựng công trình tạm, công trình lắp ghép, không được xây dựng công trình bê tông cốt thép), không được đặt trạm trộn bê tông. Việc xây dựng, kinh doanh, dịch vụ phải bảo đảm phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường, giao thông, trật tự xây dựng, an ninh trật tự,… không để phát sinh đơn thư khiếu kiện tại khu vực sử dụng đất.

Tổ chức, cá nhân thuê đất theo quy định này tại khu vực bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đê trên địa bàn Thành phố phải tuân thủ các quy định của pháp luật về đê điều, phòng, chống thiên tai, quy hoạch đê điều và phòng, chống lũ của tuyến sông có đê; phải có phương án chủ động và chịu trách nhiệm đảm bảo

an toàn trong mùa mưa lũ; không tôn cao bãi sông và không thực hiện các hoạt động làm tăng rủi ro thiên tai.

2. Tổng thời hạn cho thuê đất không quá 05 năm. Việc thanh lý hợp đồng thuê đất, quản lý, sử dụng khu đất thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Điều 5. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn

Đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn được xác định theo đơn giá thuê đất hằng năm của loại đất có cùng mục đích sử dụng tại bảng giá đất và các quy định pháp luật hiện hành.

Tiền thuê đất ngắn hạn (không có chi phí xây dựng hạ tầng) được tính trả tiền hàng năm hay một lần theo thời gian thuê đất và được xác định tại hợp đồng cho thuê đất giữa Tổ chức Phát triển quỹ đất, UBND cấp xã và tổ chức, cá nhân thuê đất.

Điều 6. Lập danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn

Tổ chức phát triển quỹ đất lập danh mục các khu đất, thửa đất đang quản lý tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này, Ủy ban nhân dân cấp xã lập danh mục các khu đất, thửa đất đang quản lý tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này có khả năng khai thác ngắn hạn.

1. Danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn thể hiện đầy đủ thông tin: diện tích, vị trí, địa chỉ, hiện trạng, mục đích sử dụng đất thuê, đơn giá khởi điểm cho thuê, thời hạn cho thuê và các giấy tờ khác liên quan (nếu có).

2. Đối tượng thuê đất ngắn hạn là tổ chức hoặc cá nhân (trừ các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này), đảm bảo:

- Đối với tổ chức phải có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề phù hợp với mục đích cho thuê của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

- Đối với cá nhân phải đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, có thường trú tại Việt Nam.

3. Những tổ chức, cá nhân sau đây không được đăng ký tham gia thuê đất:

a) Không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

b) Làm việc trong cơ quan, đơn vị quản lý đất cho thuê.

c) Tổ chức, cá nhân nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê nhà, đất của Nhà nước; Đã trúng đấu giá nhưng bỏ cọc hoặc chưa chấp hành xong quyết định xử phạt hành chính về đất đai, xây dựng; Đã được lựa chọn thuê đất theo quy định này nhưng không ký hợp đồng hoặc không thực hiện nghĩa vụ đặt cọc theo quy định thì không được đăng ký tham gia thuê đất ngắn hạn trong các lần tổ chức lựa chọn tiếp theo do Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã đã tổ chức lựa chọn đối với tổ chức, cá nhân đó.

4. Mục đích sử dụng đất cho thuê ngắn hạn của từng khu đất, thửa đất do Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã xác định trên cơ sở nhu

cầu sử dụng đất, hiện trạng khu đất, khả năng khai thác quỹ đất đảm bảo các điều kiện, nguyên tắc theo quy định tại Điều 4 Quyết định này.

Điều 7. Công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất

1. Căn cứ danh mục được lập tại khoản 1 Điều 6 Quyết định này, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và tại trụ sở của Tổ chức phát triển quỹ đất theo Mẫu BM 01 kèm theo Quyết định này. Việc công bố công khai được thực hiện trong thời hạn 10 ngày.

2. Nội dung công bố công khai quy định tại khoản 1 Điều này gồm những nội dung chính sau đây:

a) Các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 6 Quyết định này;

b) Điều kiện về đối tượng tham gia và điều kiện ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn sau khi được chọn thuê;

c) Thành phần hồ sơ xin thuê đất, thời hạn nộp hồ sơ, địa điểm nộp hồ sơ, hình thức nộp hồ sơ (bỏ trực tiếp vào thùng phiếu được niêm phong đặt tại trụ sở của Tổ chức phát triển quỹ đất đối với quỹ đất tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này hoặc trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp xã đối với quỹ đất tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này).

Thành phần hồ sơ xin thuê đất ngắn hạn gồm:

- Đơn xin thuê đất ngắn hạn theo mẫu BM03; Phiếu đăng ký thông tin tham gia thuê đất ngắn hạn theo mẫu BM02.

- Bản sao giấy tờ chứng minh tư cách pháp nhân (đối với tổ chức), Căn cước công dân (đối với cá nhân).

- Các tài liệu liên quan: Đăng ký kinh doanh có ngành nghề phù hợp, đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện phải có giấy tờ đáp ứng đủ điều kiện; Bản sao năng lực tài chính; Cam kết không nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuế, tiền thuê nhà, tiền trúng đấu giá;…

3. Trường hợp hết thời hạn 10 ngày mà không có tổ chức, cá nhân xin thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai theo quy định tại Điều này.

Điều 8. Lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

1. Sau khi hết thời hạn công bố công khai, Tổ chức phát triển quỹ đất mời đại diện một tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất và đại diện UBND cấp xã nơi có đất; UBND cấp xã mời đại diện hai tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất mở niêm phong thùng phiếu và lập biên bản xác định tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất theo nguyên tắc:

a) Trường hợp tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất và không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn thì tổ chức, cá nhân đó được lựa chọn để ký hợp đồng thuê đất.

b) Trường hợp có từ hai tổ chức, cá nhân trở lên đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất bằng nhau thì thực hiện bốc thăm để lựa chọn một tổ chức hoặc cá nhân thuê đất. Việc bốc thăm bảo đảm công khai, minh bạch, có lập biên bản và không gây thất thoát, lãng phí, lợi ích nhóm.

c) Trường hợp chỉ có một tổ chức hoặc cá nhân có đơn xin thuê đất và đề xuất đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn thì tổ chức hoặc cá nhân đó được lựa chọn để ký hợp đồng thuê đất.

2. Trường hợp tổ chức, cá nhân được xác định theo khoản 1 Điều này không ký hợp đồng thuê đất, không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền đặt cọc theo quy định hoặc từ chối thuê đất thì tổ chức hoặc cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất liền sau và giá thuê không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn được lựa chọn để ký hợp đồng thuê đất.

Trường hợp tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất liền sau không ký hợp đồng thuê đất, không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền đặt cọc theo quy định hoặc từ chối thuê đất thì tiếp tục xem xét tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất liền sau theo nguyên tắc quy định tại khoản này.

3. Trên cơ sở kết quả lựa chọn tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã lập danh sách tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất ngắn hạn và công khai kết quả trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và tại trụ sở của Tổ chức phát triển quỹ đất trong thời hạn 07 ngày.

Sau khi kết thúc thời hạn công khai, trường hợp có thắc mắc, kiến nghị của tổ chức, cá nhân, tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giải quyết kiến nghị trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc và báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp trên các nội dung vượt thẩm quyền (nếu có).

4. Trường hợp cấp thiết để phục vụ công tác phòng, chống thiên tai, bão lụt, an ninh, quốc phòng hoặc đầu tư xây dựng các công trình trọng điểm, đặc thù, các công trình phục vụ cộng đồng dân cư được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận về việc cho thuê đất ngắn hạn thì Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện ký Hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức hoặc cá nhân mà không phải thực hiện việc lựa chọn theo quy định tại Điều này.

Điều 9. Giao kết hợp đồng và bàn giao mặt bằng

1. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn công khai kết quả lựa chọn và hoàn thành việc xem xét, giải quyết kiến nghị (nếu có), Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho tổ chức, cá nhân được lựa chọn để ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn.

2. Hợp đồng thuê đất ngắn hạn phải bảo đảm các nội dung chủ yếu sau:

a) Thông tin về bên cho thuê và bên thuê đất;

b) Diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất thuê, thời hạn thuê và các điều kiện kèm theo;

c) Giá trị hợp đồng, hình thức, thời gian thanh toán;

d) Số tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình (gọi là tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn);

đ) Mục đích, phương án sử dụng mặt bằng;

e) Quy định về quản lý, sử dụng đất trong thời gian thuê; việc thuê đất không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sử dụng đất liền kề;

g) Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên; biện pháp xử lý vi phạm hợp đồng;

h) Các trường hợp chấm dứt hợp đồng và biện pháp xử lý;

i) Giải quyết tranh chấp;

k) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

3. Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm hoàn thành việc nộp tiền thuê đất và tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi tổ chức, cá nhân thuê đất hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho bên thuê đất; lập biên bản bàn giao có sự tham gia của các bên liên quan và đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Biên bản bàn giao phải ghi rõ ranh giới, diện tích đất, tình trạng đất và các công trình, tài sản gắn liền với đất (nếu có) tại thời điểm bàn giao.

4. Tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn do Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã và tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất ngắn hạn thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất ngắn hạn trên cơ sở đơn giá thuê, thời gian thuê, phương án sử dụng mặt bằng và các yếu tố liên quan nhưng không thấp hơn 20% tổng giá trị hợp đồng thuê đất.

Tiền đặt cọc được hoàn trả cho tổ chức, cá nhân thuê đất sau khi hoàn thành việc thanh lý hợp đồng, sau khi trừ các khoản chi phí tháo dỡ công trình, bồi thường thiệt hại, xử lý vi phạm hợp đồng và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và hợp đồng (nếu có).

Điều 10. Gia hạn Hợp đồng

1. Sau khi hết thời hạn thuê đất, nếu tổ chức, cá nhân sử dụng đất còn nhu cầu tiếp tục thuê đất thì được xem xét gia hạn khi đủ các điều kiện sau:

a) Khu đất, thửa đất chưa được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án sử dụng đất.

b) Tổ chức, cá nhân thuê đất có nhu cầu gia hạn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký và có đơn gửi Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã để xem xét được gia hạn hợp đồng thuê.

c) Thời hạn của Hợp đồng thuê đất đã ký chưa vượt quá 05 năm quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

2. Đơn giá và thời gian gia hạn hợp đồng:

a) Đơn giá gia hạn hợp đồng bằng đơn giá theo hợp đồng đã ký.

b) Tổng thời gian cho thuê quỹ đất ngắn hạn bao gồm cả thời gian gia hạn hợp đồng (nếu có) không được vượt quá thời gian quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

Việc gia hạn hợp đồng không phải thực hiện lại thủ tục quy định tại Quyết định này, chậm nhất là 02 tháng trước ngày hợp đồng thuê hết hạn, tổ chức, cá nhân thuê đất có nhu cầu gia hạn có đơn gửi Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã để xem xét được gia hạn hợp đồng thuê.

Điều 11. Thanh lý Hợp đồng cho thuê

1. Đối với Hợp đồng hết thời hạn cho thuê mà không thuộc trường hợp được gia hạn theo quy định tại Điều 10 Quyết định này hoặc tổ chức, cá nhân sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục thuê đất thì thực hiện các thủ tục thanh lý hợp đồng. Trước khi thanh lý hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày. Đến thời hạn hết hạn hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện thanh lý hợp đồng và nhận lại khu đất, thửa đất để tiếp tục quản lý.

2. Đối với người thuê đất vi phạm hợp đồng (sử dụng đất sai mục đích thuê, chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính và phát sinh hành vi vi phạm pháp luật hiện hành):

- Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho tổ chức, cá nhân thuê đất thực hiện thanh lý hợp đồng thuê và nhận lại khu đất, thửa đất để tiếp tục quản lý. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê không thực hiện, cố tình cản trở việc thi hành công vụ, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc cưỡng chế và xử lý vi phạm theo quy định.

- Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm thực hiện thanh lý hợp đồng và nộp phạt các khoản phí khác khi vi phạm đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành (nếu có).

3. Đối với hợp đồng phải chấm dứt trước hạn khi nhà nước thực hiện Kế hoạch sử dụng đất hoặc phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế, an ninh quốc phòng tại địa phương hoặc đã hoàn thành thủ tục về phương án sử dụng đất: Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã có văn bản thông báo thanh lý hợp đồng cho tổ chức, cá nhân thuê để biết trước 60 (sáu mươi) ngày. Đến thời hạn theo thông báo, thực hiện thanh lý hợp đồng thuê và tính toán trả lại khoản tiền thuê tương ứng với thời gian thuê đất còn lại.

4. Tổ chức, cá nhân thuê đất ngắn hạn có trách nhiệm: trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng, phải tự tháo dỡ tài sản, công trình đã đầu tư trên đất thuê và bàn giao đất, tài sản (nếu có) theo hiện trạng trước khi thuê cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã. Trường hợp quá 10 (mười) ngày người thuê đất không thực hiện tự tháo dỡ tài sản trên đất thuê thì Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã

thực hiện việc tháo dỡ. Chi phí thực hiện tháo dỡ sẽ được khấu trừ vào khoản tiền đặt cọc của tổ chức, cá nhân thuê đất.

Điều 12. Trách nhiệm của Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất quyết định, tổ chức thực hiện việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn thuộc phạm vi quỹ đất được giao quản lý và chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Ủy ban nhân dân Thành phố về việc quản lý, cho thuê theo đúng quy định tại Quyết định này. Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất được tính vào doanh thu và hạch toán theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập (Thực hiện theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

2. Chịu trách nhiệm về việc kiểm tra, giám sát tổ chức, cá nhân thuê đất trong việc sử dụng đất theo quy định này và Hợp đồng đã ký giữa Tổ chức phát triển quỹ đất với tổ chức, cá nhân thuê đất và các quy định pháp luật liên quan.

3. Định kỳ hàng năm xây dựng kế hoạch phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện kiểm tra các khu đất đang thuê ngắn hạn (hiện trạng sử dụng đất, ranh giới, mốc giới, việc thực hiện các điều khoản trong hợp đồng thuê đất, tiếp thu ý kiến của địa phương về việc sử dụng đất của bên thuê).

4. Trước ngày 31 tháng 12 hàng năm, Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện tổng hợp kết quả, báo cáo việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn và quá trình sử dụng đất của tổ chức, cá nhân thuê đất gửi cơ quan có thẩm quyền liên quan.

5. Hàng năm, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm đối chiếu, rà soát đơn giá đang cho thuê, để kịp thời điều chỉnh (nếu phải thực hiện) đảm bảo không thấp hơn đơn giá thuê đất có cùng mục đích sử dụng đất thuê do UBND Thành phố quy định.

Điều 13. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định, tổ chức thực hiện việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn thuộc phạm vi quỹ đất tại Điều 3 Quyết định này; Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Ủy ban nhân dân Thành phố về việc cho thuê, quản lý và xử lý các vi phạm trong việc sử dụng đất thuê của tổ chức, cá nhân trên địa bàn. Tiền cho thuê quỹ đất ngắn hạn nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định. Thực hiện lập, phân bổ, giao dự toán để thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

2. Chịu trách nhiệm toàn diện về việc hướng dẫn, kiểm tra, giám sát tổ chức, cá nhân thuê đất trong việc sử dụng đất theo Quyết định này, Hợp đồng đã ký và các quy định pháp luật liên quan.

3. Định kỳ hàng năm xây dựng kế hoạch kiểm tra các khu đất đang thuê ngắn hạn (hiện trạng sử dụng đất, ranh giới, mốc giới, việc thực hiện các điều khoản trong hợp đồng thuê đất).

4. Trước ngày 20 tháng 12 hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã tổng hợp kết quả, báo cáo việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn và quá trình sử dụng đất của tổ chức, cá nhân thuê đất gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường (qua Tổ chức phát triển quỹ đất) để tổng hợp.

Điều 14. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thuê đất ngắn hạn

1. Sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuê (nếu có) theo đúng quy định tại Điều 4 Quyết định này. Việc xây dựng, kinh doanh, dịch vụ phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý chuyên ngành về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường, giao thông, trật tự xây dựng, an ninh trật tự,… không để phát sinh đơn thư khiếu kiện do các hoạt động xây dựng, kinh doanh, dịch vụ gây ra và các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật. Sử dụng đất thuê đúng mục đích theo Hợp đồng ký kết, bảo đảm đầy đủ điều kiện kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật. Không được sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vào mục đích khác với mục đích được thuê hoặc sử dụng để kinh doanh các ngành nghề bị pháp luật cấm hoặc không đủ điều kiện kinh doanh.

2. Bảo quản nguyên trạng kết cấu cơ bản của tài sản gắn liền với đất thuê (nếu có) trong thời gian thuê. Trường hợp tài sản gắn liền với đất thuê bị hư hỏng do tổ chức, cá nhân thuê đất gây ra thì tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục đảm bảo hoàn trả nguyên trạng như hiện trạng tại thời điểm được bàn giao theo Hợp đồng thuê đất. Trường hợp không sửa chữa, khắc phục được thì tổ chức, cá nhân thuê đất đền bù bằng tiền với giá trị đền bù bằng giá trị mới của tài sản đó trên thị trường tại thời điểm phát hiện vi phạm. Việc xác định vi phạm phải lập biên bản giữa Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã và tổ chức, cá nhân thuê đất.

3. Không được cho tổ chức, cá nhân khác mượn, thuê lại đất đang thuê. Có trách nhiệm thông báo kịp thời cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã khi các tổ chức, cá nhân khác có hành vi lấn, chiếm, xâm phạm, hủy hoại đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) đang thuê, để có biện pháp ngăn chặn, xử lý kịp thời theo quy định của pháp luật.

4. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê đất và các chi phí khác (nếu có) theo Hợp đồng thuê đất ngắn hạn.

5. Trả lại đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã khi hết thời hạn thuê đất theo Hợp đồng thuê đất mà không được gia hạn, khi chấm dứt Hợp đồng thuê đất trước hạn và các trường hợp khác theo quy định tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và pháp luật có liên quan.

6. Thực hiện các trách nhiệm khác theo Hợp đồng thuê đất ngắn hạn đã ký kết.

Điều 15. Trách nhiệm phối hợp của tổ chức, cá nhân có liên quan

Các Sở, ngành Thành phố và cơ quan, đơn vị có liên quan, theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được pháp luật quy định, có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện pháp luật chuyên ngành đối với các hoạt động xây dựng, kinh doanh, dịch vụ trên đất thuê ngắn hạn; phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất và Ủy ban nhân dân cấp xã khi được đề nghị hoặc khi pháp luật có quy định; không làm phát sinh thêm thủ tục xin ý kiến, chấp thuận trong quá trình cho thuê đất ngắn hạn ngoài các thủ tục, điều kiện đã được pháp luật quy định.

Điều 16. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày .13 tháng .11 năm 2026.

2. Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực, Quyết định số 25/2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội hết hiệu lực thi hành.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh, giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, ngành Thành phố và các đơn vị liên quan tham mưu, đề xuất, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp và kịp thời.

Điều 17. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng ban, ngành thuộc Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Giám đốc Tổ chức phát triển quỹ đất; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Đ/c Bí thư Thành ủy; *(để báo cáo)*
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Thường trực: Thành ủy, HĐND TP;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- VP: Thành ủy; Đoàn ĐBQH&HĐND TP;
- Cục Kiểm tra VB và tổ chức THPL - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- VP UBND TP: các PCVP; TH, ĐT, KT, KGVX, NC, NNMT;
- Trung tâm Truyền thông, Dữ liệu và Công nghệ số thành phố Hà Nội;
- Như Điều 17;
- Lưu: VT, NNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bùi Duy Cường

Mẫu BM 01

Thông báo về việc công bố công khai để chọn đối tượng thuê đất ngắn hạn khu đất

TÊN CƠ QUAN, TỔ CHỨC **…**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: /TB-…	*Hà Nội, ngày tháng năm 20…*

THÔNG BÁO

Về việc công bố công khai để chọn đối tượng thuê đất ngắn hạn khu đất tại địa chỉ ……

Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc UBND cấp xã triển khai cho thuê ngắn hạn để khai thác khu đất tại địa chỉ ……., với thông tin:

- Địa chỉ:.....
- Diện tích:.....
- Hiện trạng, công trình trên đất: .....
- Mục đích cho thuê: .....
- Thời gian cho thuê dự kiến: .....
- Đơn giá khởi điểm cho thuê đất:…..……

(Bằng chữ: ……).

1. Điều kiện về đối tượng đăng ký tham gia thuê đất

- Đối với cá nhân: Tuổi từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, có thường trú tại Việt Nam;

- Đối với tổ chức: Phải có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề phù hợp mục đích thuê do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

2. Điều kiện ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn sau khi được chọn thuê

Người được chọn thuê đất khi ký hợp đồng phải đảm bảo các điều kiện:

- Nộp tiền đặt cọc theo mức do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng thuê đất ngắn hạn nhưng không thấp hơn 20% tổng giá trị hợp đồng thuê. Khoản tiền đặt cọc được sử dụng để bảo đảm thực hiện Hợp đồng thuê đất ngắn hạn, bao gồm trách nhiệm tháo dỡ công trình, vật kiến trúc, hoàn trả mặt bằng và thực hiện các nghĩa vụ khác theo hợp đồng. Khoản tiền đặt cọc được hoàn trả sau khi các bên thanh lý hợp đồng, sau khi trừ các khoản chi phí tháo dỡ công trình, bồi thường thiệt hại, xử lý vi phạm hợp đồng và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

- Người được chọn thuê đất không được xây dựng công trình kiên cố; phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình, vật kiến trúc và hoàn trả mặt bằng khi có thông báo của Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã về việc chấm dứt hợp đồng; không được yêu cầu bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất.

3. Trình tự đăng ký tham gia

- Trong vòng 10 ngày kể từ ngày công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố nơi có đất và của Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã. Tổ chức, cá nhân tham gia gửi về Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã (địa chỉ ……; Số điện thoại: ……) gồm Đơn xin thuê đất ngắn hạn và Phiếu đăng ký thông tin tham gia thuê đất ngắn hạn *(theo biểu mẫu BM 02, 03)*.

4. Trình tự lựa chọn và ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn

- Sau khi hết thời hạn công bố công khai, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo đến người thuê được chọn (người có đơn xin thuê đất và đề xuất giá thuê cao nhất) đến thống nhất điều kiện và nội dung để thực hiện ký hợp đồng.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân được lựa chọn không ký Hợp đồng thuê đất, không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền đặt cọc theo quy định hoặc từ chối thuê đất thì tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất liền sau và giá thuê không thấp hơn đơn giá khởi điểm được lựa chọn để ký Hợp đồng thuê đất.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân này không ký Hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền đặt cọc hoặc từ chối thuê đất thì tiếp tục xem xét tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất liền sau.

Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc UBND cấp xã thông báo đến các tổ chức, cá nhân được biết để đăng ký tham gia đề xuất đơn giá thuê./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT.

QUYỀN HẠN, CHỨC VỤ CỦA NGƯỜI KÝ
(ký và ghi rõ họ, tên)

Mẫu BM 02
Phiếu đăng ký thông tin tham gia thuê đất ngắn hạn

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

…

Hà Nội, ngày tháng năm 20…

PHIẾU ĐĂNG KÝ THÔNG TIN THAM GIA THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN

- Tên tổ chức, cá nhân: .....
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: .....
- Người đại diện pháp luật:.....

(Căn cước công dân: ..... ngày cấp.....nơi cấp .....)

- Địa chỉ trụ sở, cư trú: .....
- Điện thoại: .....
- Email:.....
- Mã số thuế: .....

Đăng ký tham gia đề xuất đơn giá thuê đối với khu đất

- Địa chỉ khu đất: .....
- Số tờ: …….., Số thửa: ……
- Diện tích (m^2): .....
- Mục đích thuê:.....
- Đề xuất đơn giá thuê:…..……đồng/m2/tháng.

(Bằng chữ: ……)

Tổ chức/cá nhân cam kết các thông tin kê khai tại Phiếu này là đúng sự thật, có đủ điều kiện tham gia thuê đất ngắn hạn theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin đã cung cấp./.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC/CÁ NHÂN ĐĂNG KÝ
(ký và ghi rõ họ, tên)

Mẫu BM 03
Đơn xin thuê đất ngắn hạn

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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm ...

ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN

Kính gửi: Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Người đề nghị thuê đất:

1.1. Đối với cá nhân:

Họ và tên: .....

Căn cước công dân: ..... ngày cấp.....nơi cấp .....

Nơi ở hiện nay: .....

Số điện thoại: .....

Email: .....

1.2. Đối với tổ chức:

- Tên tổ chức: .....
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:.....
- Người đại diện pháp luật: .....

(Căn cước công dân: ..... ngày cấp.....nơi cấp .....)

- Địa chỉ trụ sở: ……..
- Điện thoại: ……
- Email: ……...
- Mã số thuế: ……...

2. Sau khi tìm hiểu thông tin công bố công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của ……;

Tổ chức/cá nhân xin đăng ký thuê ngắn hạn khu đất sau:

- Địa chỉ khu đất: ……
- Diện tích (m^2):……..
- Mục đích thuê:……

3. Nếu được Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất ngắn hạn đối với khu đất nêu trên, tổ chức/cá nhân cam kết:

- Chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền thuê đất đầy đủ, đúng hạn.

- Sử dụng đúng mục đích quy định, đúng ranh giới, đúng thời hạn thuê đất, đúng các điều khoản trong hợp đồng thuê đất.

- Không xây dựng các công trình kiên cố, tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Uỷ ban nhân dân cấp xã về việc chấm dứt hợp đồng, không yêu cầu được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất.

- Chấp hành nộp tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn theo mức thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất ngắn hạn, bảo đảm không thấp hơn 20% tổng giá trị hợp đồng.

- Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường, trật tự công cộng, phòng cháy chữa cháy.

- Trong thời hạn hợp đồng nhưng Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất phải thanh lý hợp đồng, cam kết sẽ bàn giao mặt bằng nguyên trạng cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã theo đúng thời hạn của thông báo của Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã và cam kết không yêu cầu được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất.

- Trước khi chấm dứt hợp đồng thuê đất ngắn hạn, cam kết thanh toán hết tiền điện, nước, điện thoại, thuế kinh doanh, các loại phí, lệ phí khác... để giao lại mặt bằng cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã./.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC/CÁ NHÂN ĐỀ NGHỊ

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)