ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 72/2024/QĐ-UBND	*Cà Mau, ngày 31 tháng 12 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Cà Mau

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ khoản 7 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;

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

Căn cứ Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 487/TTr-STNMT, Báo cáo số 777/BC-STNMT ngày 13/12/2024, Báo cáo số 815/BC-STNMT ngày 27/12/2024; ý kiến Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 01 năm 2025.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và các hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (b/c);
- Vụ pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VP Đoàn ĐB Quốc hội và HĐND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- Cổng TTĐT tỉnh;
- Báo Cà Mau;
- Phòng NN-TN;
- Lưu: VT, TH09/01.

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

Lê Văn Sử

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH
Về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Cà Mau

(Kèm theo Quyết định số 72/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết về trình tự, thủ tục cho thuê ngắn hạn quỹ đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất và tài sản gắn liền với đất ngắn hạn.

Chương II
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO THUÊ QUỸ ĐẤT NGẮN HẠN

Điều 3. Lập, công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng cho thuê ngắn hạn

1. Căn cứ quỹ đất được giao quản lý, khai thác, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục các khu đất, thửa đất và tài sản gắn liền với đất có khả năng cho thuê ngắn hạn; đồng thời, xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất, gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp thẩm định, trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất quyết định.

2. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất, tài sản gắn liền với đất và tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình được xác định như sau:

a) Đơn giá khởi điểm cho thuê đất được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 của UBND tỉnh.

b) Đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản gắn liền với đất được xác định theo mức hao mòn hàng năm của tài sản cố định theo Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25/4/2023 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu

hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

c) Tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình được quy định bằng 10% tổng số tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) phải nộp trong thời hạn thuê đất.

3. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của tổ chức phát triển quỹ đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp có trách nhiệm thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt đơn giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất.

4. Công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn

a) Căn cứ quyết định phê duyệt đơn giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan công bố công khai danh mục, đơn giá khởi điểm các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất và trang thông tin điện tử của tổ chức phát triển quỹ đất (nếu có), công bố công khai ít nhất một (01) lần trên báo in hoặc báo hình của tỉnh và niêm yết tại trụ sở của tổ chức phát triển quỹ đất, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và tại thực địa khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn, thời hạn công bố công khai, niêm yết là 30 ngày.

b) Trường hợp hết thời hạn 30 ngày mà không có tổ chức, cá nhân xin thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai, thông báo, niêm yết theo quy định.

Điều 4. Thủ tục thuê đất, lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

1. Tổ chức, cá nhân đăng ký thuê đất thông qua việc nộp đơn xin thuê đất, các giấy tờ kèm theo và tiền đặt trước cho tổ chức phát triển quỹ đất theo quy định tại khoản 4 và điểm a khoản 5 Điều này trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bắt đầu công bố công khai, thông báo, niêm yết.

2. Nội dung đơn xin thuê đất phải thể hiện đầy đủ các thông tin:

a) Tên, địa chỉ, số điện thoại liên hệ của tổ chức, cá nhân xin thuê đất;

b) Vị trí, diện tích thửa đất, khu đất xin thuê;

c) Phương án sử dụng mặt bằng (mục đích sử dụng mặt bằng, dự kiến công trình xây dựng trên đất);

d) Thời gian xin thuê;

đ) Đề xuất đơn giá xin thuê (đồng/m^2/năm);

e) Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai, nộp tiền thuê đất đầy đủ, đúng hạn, không xây dựng các công trình kiên cố, tự nguyện tháo dỡ công trình, tài sản gắn trên đất mà không yêu cầu bồi thường về đất, tài sản trên đất và chi phí đầu tư vào đất sau khi được tổ chức phát triển quỹ đất thông báo chấm dứt hợp đồng;

3. Các giấy tờ kèm theo bao gồm: bản sao Căn cước đối với cá nhân; giấy tờ chứng minh tư cách pháp nhân đối với tổ chức (kèm theo Căn cước và giấy ủy quyền của tổ chức nộp hồ sơ), các tài liệu, hồ sơ khác (nếu có).

4. Đơn xin thuê đất và các giấy tờ kèm theo được đựng trong túi hồ sơ, dán kín có chữ ký hoặc dấu niêm phong của tổ chức, cá nhân nộp đơn và nộp trực tiếp tại trụ sở của tổ chức phát triển quỹ đất.

5. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

a) Tổ chức, cá nhân đăng ký thuê đất phải nộp tiền đặt trước bằng 15% tổng tiền thuê một năm tính theo đơn giá khởi điểm cho thuê của khu đất, thửa đất dự kiến thuê cho tổ chức phát triển quỹ đất trong thời gian công bố công khai, tiếp nhận đơn xin thuê đất. Tiền đặt trước được gửi vào tài khoản của tổ chức phát triển quỹ đất mở tại ngân hàng thương mại tại Việt Nam.

b) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày công bố kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho tổ chức, cá nhân đăng ký thuê đất nhưng không được lựa chọn, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này. Trường hợp được cho thuê đất thì tiền đặt trước được khấu trừ vào tiền thuê đất.

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân được cho thuê đất từ chối thuê đất thì không được nhận lại tiền đặt trước, trừ trường hợp bất khả kháng. Khoản tiền đặt trước này được tính vào doanh thu của tổ chức phát triển quỹ đất và hạch toán theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

6. Lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

a) Tổ chức phát triển quỹ đất quyết định thành lập Hội đồng đánh giá, xét duyệt đơn xin thuê đất ngắn hạn, thành phần Hội đồng gồm: đại diện lãnh đạo tổ chức phát triển quỹ đất làm Chủ tịch Hội đồng; đại diện các cơ quan: tài nguyên và môi trường, tài chính cùng cấp, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất là thành viên.

b) Hết thời hạn công bố, tiếp nhận đơn xin thuê đất, Hội đồng đánh giá, xét duyệt đơn xin thuê đất ngắn hạn tiến hành mở niêm phong hồ sơ xin thuê đất và đánh giá, xét duyệt tổ chức, cá nhân được thuê đất. Việc đánh giá, xét duyệt tổ chức, cá nhân thuê đất phải được lập thành biên bản và ký xác nhận của các thành viên tham gia.

c) Đánh giá, xét duyệt:

Tổ chức, cá nhân thuê đất được chọn là tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất, nộp tiền đặt trước theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này và có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất, không thấp hơn đơn giá khởi điểm.

Trường hợp có từ hai tổ chức, cá nhân trở lên cùng đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất bằng nhau đối với cùng một khu đất, thửa đất thì Hội đồng đánh giá, xét duyệt đơn xin thuê đất ngắn hạn mời những tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất bằng nhau đến trụ sở tổ chức phát triển quỹ đất để đề xuất lại đơn giá thuê đất bằng hình thức bỏ phiếu kín, đến khi chọn ra được tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất.

d) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày Hội đồng đánh giá, xét duyệt đơn xin thuê đất ngắn hạn lựa chọn được tổ chức, cá nhân thuê đất, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân thuê đất được chọn bằng văn bản và công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất và của tổ chức phát triển quỹ đất (nếu có) và niêm yết tại trụ sở tổ chức phát triển quỹ đất, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

đ) Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất được chọn từ chối thuê đất thì tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao liền kề không thấp hơn đơn giá khởi điểm được chọn là tổ chức, cá nhân thuê đất.

Điều 5. Ký hợp đồng, nộp tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất, tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, bàn giao đất tại thực địa

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày công bố kết quả lựa chọn, tổ chức, cá nhân thuê đất được chọn phải ký hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất với tổ chức phát triển quỹ đất, nộp tiền thuê đất và tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng.

Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không ký hợp đồng đúng thời gian quy định; không nộp hoặc nộp không đủ tiền thuê đất, tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình, nộp không đúng thời gian quy định thì tổ chức phát triển quỹ đất tiến hành hủy kết quả lựa chọn và đơn phương chấm dứt hợp đồng đã ký, Hội đồng đánh giá, xét duyệt đơn xin thuê đất ngắn hạn sẽ tiếp tục xem xét, lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất và công khai lại kết quả theo quy định tại điểm đ và điểm d khoản 6 Điều 4 Quy định này.

2. Tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất

Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất tại hợp đồng được xác định theo đơn giá thuê do tổ chức, cá nhân được lựa chọn đã đề xuất và được tính theo năm; trường hợp thời gian thuê không tròn năm thì tiền thuê được xác định theo thời gian thuê thực tế.

3. Tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng cho thuê đất.

a) Tiền đặt cọc được nộp vào tài khoản của tổ chức phát triển quỹ đất mở tại ngân hàng thương mại tại Việt Nam theo hợp đồng đã ký.

b) Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc sau khi thanh lý, chấm dứt hợp đồng và tổ chức, cá nhân thuê đất đã hoàn thành việc tháo dỡ công trình, vệ sinh môi trường hoàn trả lại mặt bằng nguyên trạng của khu đất, thửa đất.

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện việc tháo dỡ công trình, vệ sinh môi trường để trả lại mặt bằng nguyên trạng thì không được nhận lại tiền đặt cọc. Tổ chức phát triển quỹ đất sử dụng khoản tiền đặt cọc để tổ chức thực hiện việc tháo dỡ công trình, vệ sinh môi trường hoàn trả hiện trạng ban đầu.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức, cá nhân thuê đất nộp đủ tiền thuê đất và tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình theo hợp đồng đã ký, tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện bàn giao đất và tài sản trên đất (nếu có) tại thực địa cho tổ chức, cá nhân thuê đất quản lý, sử dụng.

Điều 6. Gia hạn thời gian cho thuê đất

1. Trường hợp hết thời hạn cho thuê đất mà Nhà nước chưa thực hiện kế hoạch sử dụng đất và tổ chức, cá nhân thuê đất có nhu cầu tiếp tục thuê thì chậm nhất là 60 ngày trước ngày hợp đồng cho thuê đất hết hạn, tổ chức, cá nhân thuê đất có văn bản gửi tổ chức phát triển quỹ đất xem xét việc gia hạn thời gian cho thuê đất.

2. Thời gian mỗi lần gia hạn không quá 12 tháng. Tổng thời gian thuê đất và các lần gia hạn không quá 05 năm (60 tháng).

3. Đơn giá cho thuê đất khi gia hạn sẽ được điều chỉnh trong trường hợp đơn giá cho thuê đất tính theo Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm gia hạn cao hơn đơn giá trong hợp đồng đã ký. Đơn giá cho thuê đất điều chỉnh tính theo Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm gia hạn.

4. Tổ chức phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân thuê đất ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh thời gian thuê và đơn giá thuê đất theo quy định.

Điều 7. Thanh lý, chấm dứt hợp đồng

1. Khi hết thời hạn thuê đất, tổ chức phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm thanh lý hợp đồng, bàn giao lại đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo hợp đồng cho thuê đất đã ký.

2. Việc chấm dứt hợp đồng khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức thực hiện việc cho thuê ngắn hạn quỹ đất và tài sản gắn liền với đất theo Quy định này.

2. Hướng dẫn tổ chức, cá nhân thuê đất thực hiện thủ tục thuê đất.

3. Thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện các trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất vi phạm các điều khoản theo hợp đồng để xử lý theo thẩm quyền hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định.

Điều 9. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thuê đất

1. Sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) đúng mục đích theo hợp đồng ký kết.

2. Bảo quản nguyên trạng kết cấu của tài sản gắn liền với đất thuê trong thời

gian thuê.

3. Không được hủy hoại đất; chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi vi phạm pháp luật về đất đai do mình gây ra.

Điều 10. Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường

a) Hướng dẫn cho các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện việc cho thuê đất ngắn hạn theo thẩm quyền quy định.

b) Thực hiện các nhiệm vụ được quy định trong Quy định này và phối hợp giải quyết các vướng mắc phát sinh theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chỉ đạo tổ chức phát triển quỹ đất cùng cấp triển khai thực hiện việc cho thuê ngắn hạn quỹ đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được cấp thẩm quyền giao quản lý, khai thác theo đúng quy định tại Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và trình tự, thủ tục tại Quy định này.

b) Thực hiện các nhiệm vụ được quy định trong Quy định này và phối hợp giải quyết các vướng mắc phát sinh theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Thực hiện các nhiệm vụ được quy định trong Quy định này và phối hợp giải quyết các vướng mắc phát sinh theo quy định của pháp luật.

b) Phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn đất, chiếm đất theo quy định tại khoản 2 Điều 113 Luật đất đai 2024./.

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH
Về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Cà Mau

(Kèm theo Quyết định số 72/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết về trình tự, thủ tục cho thuê ngắn hạn quỹ đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất và tài sản gắn liền với đất ngắn hạn.

Chương II
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO THUÊ QUỸ ĐẤT NGẮN HẠN

Điều 3. Lập, công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng cho thuê ngắn hạn

1. Căn cứ quỹ đất được giao quản lý, khai thác, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục các khu đất, thửa đất và tài sản gắn liền với đất có khả năng cho thuê ngắn hạn; đồng thời, xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất, gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp thẩm định, trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất quyết định.

2. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất, tài sản gắn liền với đất và tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình được xác định như sau:

a) Đơn giá khởi điểm cho thuê đất được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 của UBND tỉnh.

b) Đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản gắn liền với đất được xác định theo mức hao mòn hàng năm của tài sản cố định theo Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25/4/2023 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu

hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

c) Tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình được quy định bằng 10% tổng số tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) phải nộp trong thời hạn thuê đất.

3. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của tổ chức phát triển quỹ đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp có trách nhiệm thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt đơn giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất.

4. Công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn

a) Căn cứ quyết định phê duyệt đơn giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan công bố công khai danh mục, đơn giá khởi điểm các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất và trang thông tin điện tử của tổ chức phát triển quỹ đất (nếu có), công bố công khai ít nhất một (01) lần trên báo in hoặc báo hình của tỉnh và niêm yết tại trụ sở của tổ chức phát triển quỹ đất, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và tại thực địa khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn, thời hạn công bố công khai, niêm yết là 30 ngày.

b) Trường hợp hết thời hạn 30 ngày mà không có tổ chức, cá nhân xin thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai, thông báo, niêm yết theo quy định.

Điều 4. Thủ tục thuê đất, lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

1. Tổ chức, cá nhân đăng ký thuê đất thông qua việc nộp đơn xin thuê đất, các giấy tờ kèm theo và tiền đặt trước cho tổ chức phát triển quỹ đất theo quy định tại khoản 4 và điểm a khoản 5 Điều này trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bắt đầu công bố công khai, thông báo, niêm yết.

2. Nội dung đơn xin thuê đất phải thể hiện đầy đủ các thông tin:

a) Tên, địa chỉ, số điện thoại liên hệ của tổ chức, cá nhân xin thuê đất;

b) Vị trí, diện tích thửa đất, khu đất xin thuê;

c) Phương án sử dụng mặt bằng (mục đích sử dụng mặt bằng, dự kiến công trình xây dựng trên đất);

d) Thời gian xin thuê;

đ) Đề xuất đơn giá xin thuê (đồng/m^2/năm);

e) Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai, nộp tiền thuê đất đầy đủ, đúng hạn, không xây dựng các công trình kiên cố, tự nguyện tháo dỡ công trình, tài sản gắn trên đất mà không yêu cầu bồi thường về đất, tài sản trên đất và chi phí đầu tư vào đất sau khi được tổ chức phát triển quỹ đất thông báo chấm dứt hợp đồng;

3. Các giấy tờ kèm theo bao gồm: bản sao Căn cước đối với cá nhân; giấy tờ chứng minh tư cách pháp nhân đối với tổ chức (kèm theo Căn cước và giấy ủy quyền của tổ chức nộp hồ sơ), các tài liệu, hồ sơ khác (nếu có).

4. Đơn xin thuê đất và các giấy tờ kèm theo được đựng trong túi hồ sơ, dán kín có chữ ký hoặc dấu niêm phong của tổ chức, cá nhân nộp đơn và nộp trực tiếp tại trụ sở của tổ chức phát triển quỹ đất.

5. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

a) Tổ chức, cá nhân đăng ký thuê đất phải nộp tiền đặt trước bằng 15% tổng tiền thuê một năm tính theo đơn giá khởi điểm cho thuê của khu đất, thửa đất dự kiến thuê cho tổ chức phát triển quỹ đất trong thời gian công bố công khai, tiếp nhận đơn xin thuê đất. Tiền đặt trước được gửi vào tài khoản của tổ chức phát triển quỹ đất mở tại ngân hàng thương mại tại Việt Nam.

b) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày công bố kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho tổ chức, cá nhân đăng ký thuê đất nhưng không được lựa chọn, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này. Trường hợp được cho thuê đất thì tiền đặt trước được khấu trừ vào tiền thuê đất.

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân được cho thuê đất từ chối thuê đất thì không được nhận lại tiền đặt trước, trừ trường hợp bất khả kháng. Khoản tiền đặt trước này được tính vào doanh thu của tổ chức phát triển quỹ đất và hạch toán theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

6. Lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

a) Tổ chức phát triển quỹ đất quyết định thành lập Hội đồng đánh giá, xét duyệt đơn xin thuê đất ngắn hạn, thành phần Hội đồng gồm: đại diện lãnh đạo tổ chức phát triển quỹ đất làm Chủ tịch Hội đồng; đại diện các cơ quan: tài nguyên và môi trường, tài chính cùng cấp, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất là thành viên.

b) Hết thời hạn công bố, tiếp nhận đơn xin thuê đất, Hội đồng đánh giá, xét duyệt đơn xin thuê đất ngắn hạn tiến hành mở niêm phong hồ sơ xin thuê đất và đánh giá, xét duyệt tổ chức, cá nhân được thuê đất. Việc đánh giá, xét duyệt tổ chức, cá nhân thuê đất phải được lập thành biên bản và ký xác nhận của các thành viên tham gia.

c) Đánh giá, xét duyệt:

Tổ chức, cá nhân thuê đất được chọn là tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất, nộp tiền đặt trước theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này và có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất, không thấp hơn đơn giá khởi điểm.

Trường hợp có từ hai tổ chức, cá nhân trở lên cùng đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất bằng nhau đối với cùng một khu đất, thửa đất thì Hội đồng đánh giá, xét duyệt đơn xin thuê đất ngắn hạn mời những tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất bằng nhau đến trụ sở tổ chức phát triển quỹ đất để đề xuất lại đơn giá thuê đất bằng hình thức bỏ phiếu kín, đến khi chọn ra được tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất.

d) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày Hội đồng đánh giá, xét duyệt đơn xin thuê đất ngắn hạn lựa chọn được tổ chức, cá nhân thuê đất, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân thuê đất được chọn bằng văn bản và công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất và của tổ chức phát triển quỹ đất (nếu có) và niêm yết tại trụ sở tổ chức phát triển quỹ đất, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

đ) Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất được chọn từ chối thuê đất thì tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao liền kề không thấp hơn đơn giá khởi điểm được chọn là tổ chức, cá nhân thuê đất.

Điều 5. Ký hợp đồng, nộp tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất, tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, bàn giao đất tại thực địa

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày công bố kết quả lựa chọn, tổ chức, cá nhân thuê đất được chọn phải ký hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất với tổ chức phát triển quỹ đất, nộp tiền thuê đất và tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng.

Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không ký hợp đồng đúng thời gian quy định; không nộp hoặc nộp không đủ tiền thuê đất, tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình, nộp không đúng thời gian quy định thì tổ chức phát triển quỹ đất tiến hành hủy kết quả lựa chọn và đơn phương chấm dứt hợp đồng đã ký, Hội đồng đánh giá, xét duyệt đơn xin thuê đất ngắn hạn sẽ tiếp tục xem xét, lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất và công khai lại kết quả theo quy định tại điểm đ và điểm d khoản 6 Điều 4 Quy định này.

2. Tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất

Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất tại hợp đồng được xác định theo đơn giá thuê do tổ chức, cá nhân được lựa chọn đã đề xuất và được tính theo năm; trường hợp thời gian thuê không tròn năm thì tiền thuê được xác định theo thời gian thuê thực tế.

3. Tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng cho thuê đất.

a) Tiền đặt cọc được nộp vào tài khoản của tổ chức phát triển quỹ đất mở tại ngân hàng thương mại tại Việt Nam theo hợp đồng đã ký.

b) Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc sau khi thanh lý, chấm dứt hợp đồng và tổ chức, cá nhân thuê đất đã hoàn thành việc tháo dỡ công trình, vệ sinh môi trường hoàn trả lại mặt bằng nguyên trạng của khu đất, thửa đất.

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện việc tháo dỡ công trình, vệ sinh môi trường để trả lại mặt bằng nguyên trạng thì không được nhận lại tiền đặt cọc. Tổ chức phát triển quỹ đất sử dụng khoản tiền đặt cọc để tổ chức thực hiện việc tháo dỡ công trình, vệ sinh môi trường hoàn trả hiện trạng ban đầu.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức, cá nhân thuê đất nộp đủ tiền thuê đất và tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình theo hợp đồng đã ký, tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện bàn giao đất và tài sản trên đất (nếu có) tại thực địa cho tổ chức, cá nhân thuê đất quản lý, sử dụng.

Điều 6. Gia hạn thời gian cho thuê đất

1. Trường hợp hết thời hạn cho thuê đất mà Nhà nước chưa thực hiện kế hoạch sử dụng đất và tổ chức, cá nhân thuê đất có nhu cầu tiếp tục thuê thì chậm nhất là 60 ngày trước ngày hợp đồng cho thuê đất hết hạn, tổ chức, cá nhân thuê đất có văn bản gửi tổ chức phát triển quỹ đất xem xét việc gia hạn thời gian cho thuê đất.

2. Thời gian mỗi lần gia hạn không quá 12 tháng. Tổng thời gian thuê đất và các lần gia hạn không quá 05 năm (60 tháng).

3. Đơn giá cho thuê đất khi gia hạn sẽ được điều chỉnh trong trường hợp đơn giá cho thuê đất tính theo Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm gia hạn cao hơn đơn giá trong hợp đồng đã ký. Đơn giá cho thuê đất điều chỉnh tính theo Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm gia hạn.

4. Tổ chức phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân thuê đất ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh thời gian thuê và đơn giá thuê đất theo quy định.

Điều 7. Thanh lý, chấm dứt hợp đồng

1. Khi hết thời hạn thuê đất, tổ chức phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm thanh lý hợp đồng, bàn giao lại đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo hợp đồng cho thuê đất đã ký.

2. Việc chấm dứt hợp đồng khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức thực hiện việc cho thuê ngắn hạn quỹ đất và tài sản gắn liền với đất theo Quy định này.

2. Hướng dẫn tổ chức, cá nhân thuê đất thực hiện thủ tục thuê đất.

3. Thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện các trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất vi phạm các điều khoản theo hợp đồng để xử lý theo thẩm quyền hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định.

Điều 9. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thuê đất

1. Sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) đúng mục đích theo hợp đồng ký kết.

2. Bảo quản nguyên trạng kết cấu của tài sản gắn liền với đất thuê trong thời

gian thuê.

3. Không được hủy hoại đất; chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi vi phạm pháp luật về đất đai do mình gây ra.

Điều 10. Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường

a) Hướng dẫn cho các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện việc cho thuê đất ngắn hạn theo thẩm quyền quy định.

b) Thực hiện các nhiệm vụ được quy định trong Quy định này và phối hợp giải quyết các vướng mắc phát sinh theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chỉ đạo tổ chức phát triển quỹ đất cùng cấp triển khai thực hiện việc cho thuê ngắn hạn quỹ đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được cấp thẩm quyền giao quản lý, khai thác theo đúng quy định tại Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và trình tự, thủ tục tại Quy định này.

b) Thực hiện các nhiệm vụ được quy định trong Quy định này và phối hợp giải quyết các vướng mắc phát sinh theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Thực hiện các nhiệm vụ được quy định trong Quy định này và phối hợp giải quyết các vướng mắc phát sinh theo quy định của pháp luật.

b) Phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn đất, chiếm đất theo quy định tại khoản 2 Điều 113 Luật đất đai 2024./.