SAO Y; ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN; Thời gian ký: 2026-11-17T16:14:08+07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 79 /2026/QĐ-UBND	*Nghệ An, ngày 17 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm Quyết định số 64/2024/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Nghệ An

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 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 31/2026/NQ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính.

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 14660/TTr-SNNMT ngày 23 tháng 10 năm 2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm Quyết định số 64/2024/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2024 quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm Quyết định số 64/2024/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2024 quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh.

Nghệ An như sau:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung Điều 2 như sau:

"Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nông nghiệp và môi trường, tài chính, xây dựng, cơ quan thuế và các tổ chức có liên quan;

2. Ủy ban nhân dân cấp xã;

3. Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất (gọi chung là Trung tâm phát triển quỹ đất) được cơ quan có thẩm quyền giao quản lý đất, tài sản gắn liền với đất.

4. Tổ chức, cá nhân thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (gọi chung là Người thuê đất)."

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 4 như sau:

"2. Xác định giá khởi điểm

Sau khi có Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn, Trung tâm phát triển quỹ đất có trách nhiệm trình và cung cấp các hồ sơ liên quan cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai xác định giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp trên khu đất có tài sản gắn liền với đất (tài sản để cho thuê) thì Trung tâm phát triển quỹ đất tự xác định hoặc thuê cơ quan có thẩm quyền xác định giá trị tài sản gắn liền với đất, khả năng sử dụng thực tế của tài sản (tính bằng số năm sử dụng) để xác định giá khởi điểm cho thuê tài sản gắn liền với đất.

2.1. Giá khởi điểm cho thuê đất được tính bằng mức tỷ lệ (%) tính giá thuê đất theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh nhân (x) với giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê theo bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh quy định nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất.

2.2. Giá khởi điểm cho thuê nhà, tài sản gắn liền với đất:

Đơn giá cho thuê nhà do Trung tâm phát triển quỹ đất xác định theo công thức sau:

$$G_t = \frac{G_{hm}}{S_{nhà}} \times (100\% + k)$$

Trong đó:

* G_t là đơn giá cho thuê nhà (đồng/m^2/năm).

* G_{hm} là giá trị hao mòn hằng năm của nhà, tài sản gắn liền với đất (đồng/năm) và được xác định như sau:

- Trường hợp thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại lớn hơn hoặc bằng thời hạn cho thuê nhà:

G_{hm} = Mức hao mòn hàng năm của nhà, tài sản gắn liền với đất (đồng/năm)

- Trường hợp thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại nhỏ hơn thời hạn cho thuê nhà mà giá trị còn lại trên sổ kế toán lớn hơn 10% nguyên giá:

$$G_{hm} = \frac{\text{Giá trị còn lại trên sổ kế toán của nhà, tài sản gắn liền với đất (đồng)}}{\text{Thời hạn cho thuê nhà (năm)}}$$

- Trường hợp thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại nhỏ hơn thời hạn cho thuê nhà mà giá trị còn lại trên sổ kế toán nhỏ hơn hoặc bằng 10% nguyên giá:

$$G_{hm} = \frac{\text{Nguyên giá trên sổ kế toán của nhà, tài sản gắn liền với đất (đồng) x 10\%}}{\text{Thời hạn cho thuê nhà (năm)}}$$

Trường hợp nhà, tài sản gắn liền với đất chưa được theo dõi trên sổ kế toán thì việc xác định nguyên giá, mức hao mòn hằng năm, giá trị còn lại được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về 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.

* $S_{nhà}$ là tổng diện tích sàn sử dụng nhà của cơ sở nhà, đất (m^2) theo các hồ sơ pháp lý có liên quan hoặc theo diện tích đo vẽ thực tế của Trung tâm Phát triển quỹ đất.

* k là hệ số chi phí quản lý, khai thác nhà, đất và được xác định là 10%.

2.3. Giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có): Trên cơ sở đơn giá khởi điểm cho thuê đất đã được phê duyệt, Trung tâm phát triển quỹ đất xác định giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất theo công thức sau:

Giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (đồng/năm)	=	*Đơn giá khởi điểm cho thuê đất (đồng/m²/năm)*	x	*Diện tích đất thuê (m²)*	+	*Đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản (đồng/m²/năm)*	x	*Diện tích sàn thuê(m²)*

Trường hợp khu đất, thửa đất có nhiều tài sản gắn liền với đất thì giá cho thuê tài sản gắn liền với đất bằng tổng giá cho thuê của tất cả tài sản gắn liền với đất cho thuê."

2. Sửa đổi, bổ sung điểm e khoản 5 Điều 4 như sau:

"e) Trường hợp hết 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công khai mà không có tổ chức, cá nhân đăng ký thuê đất thì thực hiện công khai lần thứ hai theo quy định. Sau lần thứ hai vẫn không có người đăng ký, Trung tâm phát triển quỹ đất được điều chỉnh giảm 5% đơn giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) để tiếp tục công khai. Việc giảm giá được thực hiện tối đa 02 lần, mỗi lần giảm 5% so với đơn giá đã công khai liền kề trước đó.

Trường hợp đã giảm giá khởi điểm nhưng vẫn không có người thuê toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo nội dung đã công khai, mà chỉ có đề nghị thuê một phần diện tích theo đúng mục đích đã công bố và bảo đảm đơn giá thuê đất, tài sản gắn liền với đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm đã thông báo, thì Trung tâm phát triển quỹ đất xem xét cho thuê phần diện tích đó đối với tổ chức, cá nhân đề xuất mức giá cao nhất. Trường hợp có từ hai tổ chức, cá nhân trở lên đề xuất cùng mức giá cao nhất, Trung tâm phát triển quỹ đất chủ trì, phối hợp với đại diện cơ quan Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính và UBND cấp xã nơi có đất tổ chức bốc thăm để lựa chọn người được thuê.

Trường hợp chỉ có tổ chức, cá nhân đề nghị thuê đất với mục đích sử dụng khác với mục đích đã công khai, Trung tâm phát triển quỹ đất xem xét điều chỉnh danh mục khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn (có thể phân chia thành nhiều khu vực cho thuê), bảo đảm phù hợp quy hoạch được duyệt và không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất theo quy hoạch. Theo đó, xác định giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) trình Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) để tổ chức lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê theo quy định tại Điều 4 Quy định này."

3. Bổ sung khoản 9 vào Điều 4 như sau:

"9. Đàm phán, thống nhất về việc xây dựng công trình tạm và cải tạo, sửa chữa công trình hiện có trên đất.

9.1. Đối với trường hợp người thuê đất nếu có nhu cầu xây dựng công trình tạm trên đất thì đề nghị xin ý kiến của UBND cấp phường/xã nơi có đất để được hướng dẫn và thực hiện các thủ tục có liên quan (cấp giấy phép xây dựng công trình tạm...);

9.2. Trong thời gian đang thuê nhà, tổ chức, cá nhân thuê nhà được chủ động cải tạo, sửa chữa theo nhu cầu bằng kinh phí của mình, đảm bảo không ảnh hưởng tới kết cấu cơ bản của công trình theo quy định pháp luật về xây dựng. Việc cải tạo, sửa chữa nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất tại nhà, đất cho thuê do Trung tâm Phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân thuê nhà thỏa thuận và được thể hiện trong Hợp đồng thuê nhà, Phụ lục Hợp đồng thuê nhà.

9.3. Các hạng mục cải tạo, sửa chữa do tổ chức, cá nhân thuê nhà thực hiện được chuyển giao lại không bồi hoàn cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà, trừ trường hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất có nhu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn; trong trường hợp này, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm hoàn trả chi phí cải tạo, sửa chữa cho tổ chức, cá nhân thuê nhà phân bổ cho thời gian chưa sử dụng, số tiền hoàn trả được xác định theo công thức sau:

$$G_{ht} = \frac{G_{ct}}{t_{th}} * t_{cl}$$

Trong đó:

G_{ht} là số tiền hoàn trả lại cho tổ chức, cá nhân thuê nhà (đồng).

G_{ct} là chi phí theo hóa đơn, chứng từ hợp pháp của các hạng mục cải tạo, sửa chữa (đồng).

t_{th} là thời hạn cho thuê nhà (năm).

t_{cl} là thời gian thuê nhà còn lại trong thời hạn cho thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà (năm).

Trường hợp thời gian thuê nhà còn lại không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian không tròn tháng từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính.

9.4. Kinh phí để thực hiện việc hoàn trả lại cho tổ chức, cá nhân thuê nhà quy định tại khoản 2 Điều này được bố trí trong dự toán ngân sách của đơn vị nhận tài sản sau khi thu hồi hoặc bố trí trong tổng mức đầu tư thực hiện dự án (trong trường hợp thu hồi nhà, đất để thực hiện dự án).

Điều 3. Sửa đổi tên gọi Điều 5 và bổ sung khoản 5 vào Điều 5 như sau:

"Điều 5. Thanh lý, chấm dứt, gia hạn thời gian thuê đất

5. Gia hạn thời gian thuê đất

a) Trước khi hết thời hạn thuê đất 03 (ba) tháng, nếu tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) có Đơn đề nghị gia hạn thì được xem xét cho gia hạn. Thời gian gia hạn không quá 02 năm. Việc gia hạn không quá 02 lần liền kề kể từ lần thuê đất đầu tiên và gia hạn hợp đồng không phải thực hiện thủ tục xin thuê lại theo quy định tại Quy định này.

Trường hợp không cho gia hạn thì trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Đơn, Trung tâm phát triển quỹ đất phải có văn bản trả lời cho tổ chức, cá nhân đã thuê được biết.

b) Giá thuê đất trong thời gian gia hạn được điều chỉnh như phương pháp tính đơn giá thuê đất cho chu kỳ tiếp theo đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê hàng năm quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ, được xác định bằng đơn giá thuê đất của kỳ thuê liền kề trước đó cộng với mức tăng tương ứng tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm của cả nước trong toàn bộ thời gian của kỳ thuê trước.

Trung tâm phát triển quỹ đất có trách nhiệm cung cấp hồ sơ liên quan trình cơ quan Nông nghiệp và Môi trường thẩm định, báo cáo UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi quyết định cho phép gia hạn.

c) Đơn giá cho thuê nhà được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

d) Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không có nhu cầu gia hạn thời gian thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thì sau khi hết thời hạn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), Trung tâm phát triển quỹ đất xác định đơn giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định tại khoản 2 Điều này, trình cơ quan Nông nghiệp và Môi trường thẩm định báo cáo Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt và thực hiện đăng tải công khai mời thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định tại Điều 4 Quy định này."

Điều 4. Bổ sung khoản 7 vào Điều 7 như sau:

"7. Người thuê đất.

Có trách nhiệm thực hiện các thủ tục liên quan về xây dựng, môi trường và thủ tục liên quan khác (nếu có) theo quy định của pháp luật trong quá trình xây dựng công trình tạm, cải tạo tài sản gắn liền với đất và quá trình hoạt động sản xuất, kinh doanh."

Điều 5. Bãi bỏ, thay thế các cụm từ sau đây:

1. Thay thế cụm từ "Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố" bằng "Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các phường, xã" tại Điều 3 của Quyết định.

2. Thay thế cụm từ "Uỷ ban nhân dân cấp huyện" bằng "Uỷ ban nhân dân cấp xã" tại điểm a khoản 3 Điều 4.

3. Bãi bỏ cụm từ "đại diện UBND cấp huyện" tại điểm a khoản 5 Điều 4.

4. Thay thế cụm từ "Sở Tài nguyên và Môi trường" bằng "Sở Nông nghiệp và Môi trường" tại khoản 1, điểm a khoản 4, điểm b khoản 5 Điều 7.

5. Thay thế cụm từ "Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện" bằng "Trung tâm phát triển quỹ đất" tại điểm b khoản 4 Điều 4.

6. Thay thế cụm từ "UBND cấp huyện" bằng "UBND cấp xã" tại điểm khoản 1, khoản 4 Điều 7.

7. Thay thế cụm từ "Phòng Tài nguyên và Môi trường" bằng "Phòng Kinh tế" tại điểm b, điểm c khoản 4 Điều 7.

8. Thay thế cụm từ "Uỷ ban nhân dân cấp huyện" bằng "Uỷ ban nhân dân cấp xã" tại khoản 3 Phụ lục 01 ban hành kèm theo Quyết định.

Điều 6. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 24 tháng 11 năm 2026.

Điều 7. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các xã, phường; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; Thủ trưởng các đơn vị, các tổ chức và các hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: NN&MT, Tài chính, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra VB&TCTHPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng TTĐT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NN (X. Hùng).

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

Bùi Thanh An