

QUY ĐỊNH

Về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn thành phố Huế

(Kèm theo Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND ngày 24/01/2025

của UBND thành phố Huế)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn thành phố Huế theo quy định tại 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường, xây dựng, tài chính, kế hoạch và đầu tư.
- Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã (UBND cấp huyện).
- Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (UBND cấp xã).
- Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện (gọi chung là Trung tâm Phát triển quỹ đất).
- Các tổ chức, cá nhân thuê đất và các tổ chức, đơn vị, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc trong quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất

1. Căn cứ quỹ đất, tài sản gắn liền với đất do Nhà nước giao quản lý, Trung tâm Phát triển quỹ đất được cho thuê diện tích đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo nguyên tắc quy định tại Khoản 1 và Khoản 6 Điều 43 Nghị định 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.

2. Quản lý sử dụng đất và khai thác quỹ đất theo đúng ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đã được cấp có thẩm quyền giao; tuân thủ việc bảo vệ môi trường, đảm bảo quản lý chặt chẽ quỹ đất, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả, không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh và không ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và việc sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 4. Quỹ đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) dùng để cho thuê đất ngắn hạn

Quỹ đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) dùng để cho thuê đất ngắn hạn được Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai.

CHƯƠNG II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Lập danh mục và phương án khai thác sử dụng khu đất, thửa đất theo hình thức cho thuê ngắn hạn.

1. Căn cứ quỹ đất được giao quản lý theo quy định tại Điều 4 Quy định này, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn và tổ chức lấy ý kiến của cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan liên quan khác cùng cấp về danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn trước khi trình UBND cùng cấp phê duyệt.

2. Sau khi danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn được phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập phương án khai thác các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn để công bố, công khai thông tin đồng thời với danh mục quỹ đất cho thuê ngắn hạn; phương án khai thác các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn gồm có nội dung sau :

- Tên khu đất, thửa đất;
- Vị trí, diện tích, hiện trạng khu đất;
- Tờ bản đồ khu đất, thửa đất (nếu có);
- Mục đích sử dụng đất khai thác ngắn hạn;
- Thời hạn cho thuê đất (không quá 05 năm);
- Thời gian tiếp nhận đơn xin thuê đất của tổ chức, cá nhân kể từ ngày công bố danh mục và phương án khai thác; thời gian kết thúc nhận đơn xin thuê đất sau 30 ngày kể từ ngày công bố công khai thông tin.
- Đối tượng và điều kiện được tham gia thuê đất;
- Quy định việc sử dụng tài sản đã có trên đất và điều kiện về xây dựng công trình trên đất (nếu có);
- Quyền và nghĩa vụ về quản lý, sử dụng đất của bên cho thuê và bên nhận thuê đất.

Điều 6. Xác định giá khởi điểm và tiền đặc cộc

1. Trên cơ sở danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn được phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm xác định đơn giá khởi điểm cho

thuê đất hàng năm gửi lấy ý kiến cơ quan tài chính, cơ quan thuế và cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp bằng văn bản trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất căn cứ phương án khai thác sử dụng và đơn giá khởi điểm để cho thuê đất đối với từng khu đất, thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để quy định cụ thể khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình.

Điều 7. Công bố công khai thông tin khu đất, thửa đất cho thuê

1. Căn cứ danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn được phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm công bố, công khai thông tin về danh mục, phương án khai thác sử dụng, giá khởi điểm và tiền đặt cọc theo nội dung quy định tại Điều 5 và Điều 6 Quy định này trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất và trụ sở của Trung tâm Phát triển quỹ đất.

2. Thành phần hồ sơ xin thuê đất và tài sản gắn liền với đất:

a) Đơn xin thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của tổ chức, cá nhân theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quy định này.

b) Văn bản Cam kết không xây dựng các công trình kiên cố và tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc chấm dứt hợp đồng, không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất; cam kết nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình.

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

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện tiếp nhận đơn và hồ sơ của các tổ chức, cá nhân xin thuê đất và bảo quản theo đúng quy định; Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày công bố theo quy định tại Điều 7 Quy định này và khi kết thúc thời gian nhận đơn xin thuê đất của tổ chức, cá nhân theo quy định tại Điều 5 Quy định này, Trung tâm Phát triển quỹ đất lựa chọn tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất, có đề xuất đơn giá thuê cao nhất và không thấp hơn đơn giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp chỉ có một tổ chức hoặc cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm quy định tại Điều 6 thì Trung tâm Phát triển quỹ đất ký hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó.

Trường hợp có từ 02 tổ chức, cá nhân trở lên có đề xuất đơn giá thuê cao nhất bằng nhau thì Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức bốc thăm công khai để chọn tổ chức/cá nhân thuê đất.

2. Công khai kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất trên cổng thông tin điện tử và niêm yết tại trụ sở làm việc của Trung tâm Phát triển quỹ đất

trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian nhận đơn xin thuê đất của tổ chức, cá nhân theo quy định tại Điều 5 Quy định này.

3. 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 theo quy định tại Điều 7 Quy định này.

Điều 9. Ký hợp đồng thuê đất

Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày kết thúc công khai kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Quy định này, nếu không có kiến nghị, khiếu nại về kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm thông báo cho tổ chức, cá nhân thuê đất được lựa chọn để biết và thực hiện ký kết hợp đồng cho thuê ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

Trong thời hạn công khai theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Quy định này nếu có kiến nghị, khiếu nại về kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm giải quyết theo thẩm quyền.

Điều 10. Nộp tiền thuê đất và nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình

1. Sau khi ký hợp đồng, Trung tâm Phát triển quỹ đất thông báo cho tổ chức, cá nhân thuê đất thực hiện nộp tiền thuê đất và nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình.

a) Thời hạn nộp tiền thuê đất lần đầu và nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình: Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất của Tổ chức phát triển quỹ đất.

b) Từ năm thứ hai trở đi, người thuê đất ngắn hạn được chọn nộp tiền một lần hoặc hai lần trong năm.

+ Trường hợp người thuê đất chọn nộp tiền một lần trong năm thì thời hạn nộp chậm nhất là ngày 31 tháng 01.

+ Trường hợp người thuê đất chọn hình thức nộp tiền 2 lần trong năm thì thời hạn nộp cho từng kỳ như sau: kỳ thứ nhất nộp 50% chậm nhất là ngày 31 tháng 1; kỳ thứ hai nộp đủ phần còn lại tiền thuê đất của năm, chậm nhất là ngày 30 tháng 6.

2. Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm nộp tiền theo đúng thời hạn theo thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất. Quá thời hạn nộp tiền theo Thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất mà tổ chức, cá nhân thuê đất không nộp đủ tiền thuê đất thì phải nộp khoản tiền chậm nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Điều 11. Bàn giao mặt bằng khu đất

Sau khi tổ chức, cá nhân thuê đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với UBND cấp xã, UBND cấp huyện nơi có đất để bàn giao mặt bằng khu đất cho tổ chức, cá nhân thuê đất.

Điều 12. Quản lý các khu đất cho thuê

Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm xây dựng kế hoạch kiểm tra và phối hợp với UBND cấp xã, UBND cấp huyện nơi có đất kiểm tra việc sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thuê đất.

Trong quá trình kiểm tra nếu phát hiện tổ chức, cá nhân thuê đất vi phạm hợp đồng, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp chính quyền địa phương lập Biên bản, đồng thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền tổ chức cưỡng chế (nếu có) và thực hiện thanh lý hợp đồng theo quy định.

Điều 13. Thanh lý Hợp đồng cho thuê

1. Trước thời hạn 60 ngày kể từ ngày hết hạn hợp đồng thuê hoặc kể từ thời điểm Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất theo quy hoạch thì Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm thông báo đến tổ chức, cá nhân thuê đất để biết thanh lý hợp đồng.

Kể từ ngày nhận thông báo; tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm hoàn trả mặt bằng theo quy định để giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý và thực hiện thanh lý hợp đồng. Trước khi thanh lý hợp đồng thuê đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất có văn bản thông báo cho người sử dụng đất thực hiện thanh toán hết tiền điện, nước, điện thoại, thuế kinh doanh, các loại phí, lệ phí khác... để bàn giao lại mặt bằng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm thanh lý hợp đồng thuê đất và hoàn trả khoản tiền đặt cọc tháo dỡ công trình cho tổ chức, cá nhân thuê đất đã nộp theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Quy định này sau khi đã thực hiện hoàn thành việc tháo dỡ công trình hoàn trả lại mặt bằng nguyên trạng.

Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện việc tháo dỡ công trình trên đất để trả lại mặt bằng nguyên trạng thì Trung tâm Phát triển quỹ đất lập dự toán tháo dỡ, sử dụng số tiền tổ chức, cá nhân thuê đất đã nộp tại Khoản 1 Điều 10 Quy định này để thực hiện tháo dỡ công trình hoàn trả hiện trạng ban đầu.

Điều 14. Thu hồi đất trong các trường hợp sau.

1. Hợp đồng thuê hết thời hạn mà không được xem xét gia hạn;
2. Theo thỏa thuận giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân thuê đất về việc hủy bỏ hợp đồng cho thuê đất;

3. Trong thời hạn hợp đồng nhưng Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất và phải thanh lý hợp đồng;

4. Phát hiện tổ chức, cá nhân thuê đất sử dụng đất không đúng mục đích, huỷ hoại đất hoặc làm giảm giá trị của đất.

5. Sau 30 ngày, tổ chức, cá nhân thuê đất không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền thuê đất theo quy định tại Điều 10 Quy định này thì Trung tâm Phát triển quỹ đất thông báo huỷ và thanh lý Hợp đồng đã ký. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường cho bên còn lại theo quy định của Hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 15. Sử dụng nguồn thu từ việc cho thuê ngắn hạn

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.

Trung tâm Phát triển quỹ đất hạch toán tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập và theo hướng dẫn của cơ quan tài chính có thẩm quyền (nếu có).

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Tham gia ý kiến về danh mục quỹ đất cho thuê ngắn hạn do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế lập, trước khi trình UBND thành phố Huế phê duyệt;

b) Tham gia ý kiến về giá khởi điểm cho thuê đất hàng năm do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố xác định trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Huế quyết định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm:

Tham gia ý kiến liên quan về danh mục quỹ đất khai thác ngắn hạn do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế lập, trước khi trình UBND thành phố Huế phê duyệt.

3. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Tham mưu giúp UBND thành phố Huế bố trí kinh phí bảo đảm cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế thực hiện quản lý và khai thác quỹ đất đã thu hồi, tạo lập, phát triển;

b) Tham gia ý kiến về giá khởi điểm cho thuê đất hàng năm do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế xác định trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Huế quyết định;

c) Hướng dẫn quản lý, sử dụng và kiểm tra nguồn thu từ việc cho thuê đất quỹ đất ngắn hạn theo đúng quy định.

4. Cục Thuế thành phố Huế có trách nhiệm:

Tham gia ý kiến về giá khởi điểm cho thuê đất hàng năm do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế xác định trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Huế quyết định.

5. Công thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của UBND thành phố Huế thực hiện đăng thông tin các khu đất, thửa đất ngắn hạn cho thuê.

Điều 17. Trách nhiệm của UBND cấp huyện, UBND cấp xã

1. Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, các đơn vị liên quan trực thuộc tham gia ý kiến về danh mục quỹ đất cho thuê ngắn hạn và giá khởi điểm cho thuê đất hàng năm do Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện xác định, trước khi trình UBND cấp huyện phê duyệt.

2. Chỉ đạo Phòng tài chính và Kế hoạch tham mưu giúp UBND cấp huyện bố trí kinh phí bảo đảm cho Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện thực hiện quản lý và khai thác quỹ đất đã thu hồi, tạo lập, phát triển;

3. Chỉ đạo Công thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của UBND cấp huyện thực hiện đăng thông tin các khu đất, thửa đất ngắn hạn cho thuê do Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện đề xuất.

4. UBND cấp xã có trách nhiệm phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn đất, chiếm đất, sử dụng sai mục đích đất khi được cho thuê và xử lý vi phạm (nếu có)...

Điều 18. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất.

1. Căn cứ vào quỹ đất được giao quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục quỹ đất cho thuê ngắn hạn, xác định giá khởi điểm cho thuê đất hàng năm trình UBND cùng cấp phê duyệt.

2. Xây dựng phương án sử dụng các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn; thực hiện công bố công khai thông tin và lựa chọn tổ chức, cá nhân đáp ứng điều kiện thuê đất đúng quy định.

3. Có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương nơi có quỹ đất để quản lý, bảo vệ, chống lấn đất, chiếm đất; báo cáo cơ quan chức năng và phối hợp trong công tác xử lý vi phạm (nếu có) đối với tổ chức, cá nhân do sử dụng sai mục đích đất khi được cho thuê.

Điều 19. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thuê đất ngắn hạn.

Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo phương án khai thác quỹ đất cho thuê ngắn hạn đã được công

khai; thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Quy định này và các nội dung của Hợp đồng đã ký kết.

Điều 20. Việc sửa đổi, bổ sung quy định

Trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung, các tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp và báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Huế xem xét, quyết định./.

Mẫu số 01. Đơn xin thuê đất ngắn hạn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Huế, ngày ... tháng ... năm

ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT

Kính gửi:

1. Người xin thuê đất¹:
 2. Số CCCD (đối với cá nhân)/ĐKKD (đối với tổ chức).....
 3. Địa chỉ thường trú/trụ sở chính:
 4. Địa chỉ liên hệ:.....
 5. Số điện thoại liên hệ:.....
 6. Vị trí khu đất/thửa đất đề nghị thuê:
 7. Diện tích đề nghị thuê (m²):
 8. Để sử dụng vào mục đích:
 9. Thời hạn thuê: Bằng số.....;
(Bằng chữ.....)
 10. Giá đề xuất thuê: Bằng số;
(Bằng chữ.....)
 11. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền thuê đất đầy đủ, đúng hạn...
- Các cam kết khác (nếu có):

Người làm đơn

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