

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

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

Số: 64/2024/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 05 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất
ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Nghệ An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 8514/TTr-STNMT ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc ban hành Quyết định ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

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 Nghệ An.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16/12/ 2024.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Nguyễn Văn Đệ

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

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

QUY ĐỊNH

Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Nghệ An
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 64/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn theo Khoản 7, Điều 43 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan Nhà nước thực hiện quyền hạn, trách nhiệm, nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai.
- Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê quỹ đất ngắn hạn.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 3. Nguyên tắc khai thác, sử dụng, cho thuê quỹ đất ngắn hạn

1. Việc khai thác, sử dụng quỹ đất ngắn hạn phải đảm bảo công khai, minh bạch, hợp lý và hiệu quả; đảm bảo đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; tránh tình trạng lấn, chiếm, xây dựng trái phép, góp phần hạn chế tình trạng ô nhiễm môi trường tại các khu đất, lô đất do Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý.

2. Việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn tại quy định này không phải đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; không phải đáp ứng yêu cầu về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

3. Việc cho thuê phải lập hợp đồng, xác định việc thuê đất tạm thời tương ứng với mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và quy định tại các Điều 4, 5 và 6 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Người được thuê đất không phải thực hiện việc đăng ký đất đai, không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Thời hạn cho thuê không quá 05 (năm) năm, trong thời hạn hợp đồng khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất thì phải thanh lý hợp đồng và không được bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất. Trước khi thanh lý hợp đồng, Trung tâm Phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất là 60 (sáu mươi) ngày.

5. Tổ chức, cá nhân thuê đất không được xây dựng các công trình kiên cố và phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của tổ chức 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. Tổ chức, cá nhân thuê đất phải nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình.

6. Việc sử dụng quỹ đất cho thuê ngắn hạn phải đảm bảo môi trường, không làm ảnh hưởng đến lợi ích của người dân, doanh nghiệp, tổ chức gần khu đất được cho thuê.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn

1. Lập, phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn.

Căn cứ vào quỹ đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được giao quản lý, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục các khu đất, thửa đất đang được giao quản lý có khả năng khai thác ngắn hạn trình cơ quan có chức năng quản lý đất đai xem xét, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn.

Khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn phải có các thông tin cơ bản như: vị trí, ranh giới, địa điểm, diện tích; thửa đất số, tờ bản đồ số (nếu có).

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.

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

a) Căn cứ danh mục quỹ đất cho thuê ngắn hạn và đơn giá được cơ quan có thẩm quyền quyết định, Trung tâm phát triển quỹ đất có trách nhiệm công bố 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 Trung tâm phát triển quỹ đất để lựa

chọn các tổ chức, cá nhân xin thuê đất trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày công bố;

b) Nội dung công bố công khai gồm: Danh mục các khu đất, vị trí, diện tích, địa điểm, giá khởi điểm, thời gian cho thuê đất, mục đích sử dụng đất thuê, thời gian nộp hồ sơ đăng ký thuê đất, thời gian mở công bố công khai xác định người được thuê đất, quy định về việc sử dụng tài sản đã có trên đất (nếu có) và điều kiện xây dựng công trình trên đất (nếu có), mẫu đơn cho thuê đất và các nội dung khác có liên quan.

4. Nộp hồ sơ xin đăng ký thuê đất.

a) Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê quỹ đất ngắn hạn, căn cứ danh mục các khu đất, thửa đất đã được Trung tâm phát triển quỹ đất công bố công khai, nộp hồ sơ xin đăng ký thuê đất;

b) Hồ sơ đăng ký xin thuê đất gồm có: Đơn xin thuê đất ngắn hạn (theo mẫu đơn tại Phụ lục 01 Quyết định này); 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, hồ sơ khác liên quan (nếu có);

c) Hình thức nộp: Hồ sơ xin đăng ký thuê đất được đựng trong túi hồ sơ dán kín có chữ ký hoặc dấu niêm phong của tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ bỏ trực tiếp vào thùng phiếu được niêm phong đặt tại trụ sở của Trung tâm phát triển quỹ đất.

5. Lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất.

a) Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ, Trung tâm phát triển quỹ đất mời đại diện UBND cấp huyện, đại diện UBND cấp xã nơi có quỹ đất cho thuê ngắn hạn, các tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ đăng ký thuê đất đến mở niêm phong thùng phiếu. Tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê cao nhất và đảm bảo bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm được lựa chọn là người được thuê đất;

b) Trường hợp có 02 (hai) tổ chức, cá nhân trở lên có đơn giá đề xuất thuê cao nhất mà bằng nhau và bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm thì Trung tâm phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức bốc thăm để chọn ra người được thuê đất;

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ xin đăng ký thuê đất nhưng vắng mặt trong buổi mở hồ sơ công bố công khai thì các bên tham gia không mở hồ sơ đăng ký thuê đất của tổ chức, cá nhân đó và xem như không còn nhu cầu thuê đất;

d) 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 được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì ký hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó;

đ) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày kể từ ngày công bố kết quả, Trung tâm phát triển quỹ đất thông báo cho tổ chức, cá nhân được thuê đất ngắn hạn biết để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất. Đồng thời, công bố công khai kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất ngắn hạn trên cổng thông tin điện tử của đơn vị;

e) Trường hợp hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày mà không có tổ chức, cá nhân xin đăng ký thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai theo quy định này lần 02 (hai). Sau lần 02 (hai) mà vẫn không có tổ chức, cá nhân xin đăng ký thuê đất thì Trung tâm phát triển quỹ đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm.

6. Nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng thuê đất.

a) Tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất phải nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng thuê đất bằng 15% giá trị hợp đồng thuê đất, trước khi ký hợp đồng thuê đất;

b) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền đặt cọc, người được thuê đất có trách nhiệm nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng thuê đất vào tài khoản của Trung tâm phát triển quỹ đất mở tại Ngân hàng thương mại tại Việt Nam. Quá thời hạn thông báo nếu tổ chức, cá nhân được lựa chọn không nộp tiền đặt cọc thì xem như không còn nhu cầu thuê đất.

7. Ký hợp đồng thuê đất, nộp tiền thuê đất.

a) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày kể từ ngày xác định được tổ chức, cá nhân được lựa chọn, Trung tâm phát triển quỹ đất thông báo cho người được thuê đất biết để ký Hợp đồng thuê đất theo quy định. Thời hạn cho thuê đất không quá 05 năm;

Quá thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, người được thuê đất không đến ký hợp đồng thì xem như không còn nhu cầu thuê đất (trừ các Trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Điều 31, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP). Tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao liền kề và bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm được xác định là người được thuê đất.

b) Trường hợp người được thuê đất không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền thuê đất theo Hợp đồng thuê đất thì sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng, Trung tâm phát triển quỹ đất ban hành Quyết định hủy kết quả thuê đất và Hợp đồng thuê đất.

8. Bàn giao đất thuê trên thực địa.

Trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày tổ chức, cá nhân thuê đất nộp đủ tiền thuê đất theo Hợp đồng đã ký, Trung tâm phát triển quỹ đất chủ trì, phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất cho thuê, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và tài sản trên đất (nếu có) cho bên thuê đất.

Điều 5. Thanh lý, chấm dứt hợp đồng thuê đất

1. Đối với Hợp đồng hết thời hạn cho thuê: Trước khi thanh lý hợp đồng, Trung tâm phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất là 60 (sáu mươi) ngày. Đến thời gian hết hạn hợp đồng, Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện thanh lý hợp đồng và nhận lại khu đất, thửa đất để tiếp tục quản lý theo quy định.

2. Đối với người thuê đất vi phạm hợp đồng (chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính và các nội dung khác phát sinh khi có vi phạm về đất đai, môi trường) thì bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, 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 về đất đai, xây dựng, môi trường 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: Trung tâm phát triển quỹ đất có văn bản thông báo trước 30 (ba mươi) ngày đến tổ chức, cá nhân thuê đất để biết. Đến thời hạn theo thông báo, thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất và tính toán hoàn trả lại khoản tiền thuê đất đã nộp tương ứng với thời gian thuê đất còn lại (nếu có).

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 Trung tâm phát triển quỹ đất. Trường hợp quá 10 (mười) ngày, người thuê đất không thực hiện tự tháo dỡ tài sản trên đất thuê thì Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện việc tháo dỡ. Chi phí thực hiện tháo dỡ sẽ được trừ vào khoản tiền đặt cọc của tổ chức, cá nhân thuê đất.

Điều 6. Quản lý, sử dụng phần kinh phí khai thác quỹ đất, tài sản gắn liền với đất ngắn hạn

1. Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được tính vào nguồn thu của Trung tâm Phát triển quỹ đất và hạch toán theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

2. Tiền đặt cọc của tổ chức, cá nhân thuê đất ngắn hạn được hoàn trả số tiền còn lại sau khi trừ chi phí tháo dỡ công trình (nếu có) và thanh lý hợp đồng thuê.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm các sở, ban, ngành, UBND các cấp, Trung tâm phát triển quỹ đất

1. Sở Tài nguyên và Môi trường.

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan, UBND cấp huyện triển khai thực hiện quy định này;

b) Thẩm định danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê đất ngắn hạn; giá khởi điểm các khu đất, thửa đất trình UBND tỉnh phê duyệt khi có đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất.

2. Sở Xây dựng.

Chủ trì phối hợp với các Sở ngành, đơn vị có liên quan, hướng dẫn tổ chức, cá nhân thuê quỹ đất ngắn hạn về đầu tư xây dựng theo quy định.

3. Sở Tài chính.

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài chính đối với các hoạt động của Trung tâm phát triển quỹ đất về tiền cho thuê đất ngắn hạn theo quy định của pháp luật hiện hành và các nội dung khác có liên quan.

4. UBND cấp huyện.

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra và có ý kiến đối với các nội dung có liên quan tại Quyết định này;

b) Chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê đất ngắn hạn và giá khởi điểm đối với quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện đề xuất cho thuê ngắn hạn;

c) Phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê đất ngắn hạn và giá khởi điểm theo đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường;

d) Tăng cường giám sát việc sử dụng đất đúng mục đích của các tổ chức, cá nhân tại khu đất được thuê.

5. Trung tâm phát triển quỹ đất.

a) Thực hiện đúng các điều khoản tại Quyết định này. Phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất để thực hiện kiểm tra định kỳ, đột xuất việc thực hiện hợp đồng thuê đất của người được cho thuê đất ngắn hạn;

b) Hằng năm tổng kết, đánh giá kết quả thực hiện Quy định; báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ, đột xuất khi có yêu cầu.

6. UBND cấp xã.

Phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất kiểm tra, theo dõi việc thực hiện hợp đồng thuê đất ngắn hạn của người được thuê đất trên địa bàn và các nội dung khác có liên quan theo thẩm quyền và quy định của pháp luật..

Điều 8. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, cơ quan, đơn vị thông tin bằng văn bản gửi về Trung tâm Phát triển quỹ đất để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định./.

Phụ lục 01: Mẫu Đơn xin thuê đất ngắn hạn.

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

Nghệ An, ngày ... tháng ... năm

ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất,....

1. Người xin thuê đất¹:

.....
.....
.....

2. Địa chỉ liên hệ:

.....
.....

3. Sau khi tìm hiểu thông tin công bố công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện nơi có đất; Tổ chức/cá nhân xin đăng ký thuê ngắn hạn khu đất sau:

Thửa đất/khu đất:tại phường/xã.., huyện....., tỉnh Nghệ An).

4. Đề xuất đơn giá thuê đất:.....(bằng chữ:.....)

5. Nếu được Trung tâm Phát triển quỹ đất 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 Trung tâm phát triển quỹ đất về việc chấm dứt hợp đồng, không yêu cầu được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất.

¹ Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và ngày/tháng/năm sinh, số căn cước, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu...; ghi rõ thông tin như trong Đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

- Chấp hành nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình theo quy định về khoản tiền đặt cọc phải nộp do Trung tâm Phát triển quỹ đất đề nghị.

- Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ.

- 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất theo đúng thời hạn của thông báo của Trung tâm 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất.

Người làm đơn

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

Phụ lục 2. Mẫu Hợp đồng thuê đất ngắn hạn

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:.....

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ 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 Quyết định số..../QĐ-UBND ngày... tháng....năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An ban hành quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ.....

Hôm nay, ngày...tháng...năm... tại....., chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ ĐẤT: TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH

Do ông:.....làm người đại diện

II. BÊN THUÊ ĐẤT:

Do ông/bà:.....Đại diện:.....

III. HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT VỚI CÁC ĐIỀU, KHOẢN SAU ĐÂY:

Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê thửa đất/khu đất như sau:

1. Diện tích thửa đất/khu đất ... m² (ghi rõ bằng số và bằng chữ, đơn vị là mét vuông).

Tại...(ghi tên xã/phường/thị trấn; huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh...; tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương... nơi có đất cho thuê).

2. Vị trí, ranh giới thửa đất/khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..., tỷ lệ... do... lập ngày... tháng... năm... đã được... thẩm định.

3. Thời hạn thuê đất ... (ghi rõ số năm hoặc số tháng thuê đất bằng số và bằng chữ phù hợp với thời hạn thuê đất), kể từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng... năm...

4. Mục đích sử dụng đất:

5. Nội dung khác (nếu có):

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Giá đất tính tiền thuê đất là... /m²/năm, (ghi bằng số và bằng chữ).

2. Tiền thuê đất được tính từ ngày... tháng... năm...

3. Phương thức nộp tiền thuê đất:

4. Nơi nộp tiền thuê đất:

5. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

6. Nội dung khác (nếu có):

Điều 3. Việc sử dụng đất trên thửa đất/khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng thửa đất/khu đất trên cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần thửa đất/khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 06 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng được tính đến ngày bàn giao mặt bằng.

3. Bên thuê đất không được xây dựng bất cứ công trình kiên cố gắn liền với đất thuê (chỉ được xây dựng công trình tạm). Khi Hợp đồng này sẽ chấm dứt (trong các trường hợp), bên thuê đất phải chấp hành giao trả khu đất cho bên cho thuê đất theo đúng thời hạn được yêu cầu và không được bồi thường, hỗ trợ bất cứ khoản tài chính hay chi phí nào.

4. Trong thời hạn hợp đồng khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất thì bên thuê đất phải thanh lý hợp đồng và không được bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất. Trước khi thanh lý hợp đồng, bên cho thuê đất phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày;

5. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thoả thuận của các Bên (nếu có).

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;
2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng;
3. Bên thuê đất vi phạm các điều khoản trong Hợp đồng.

Điều 6. Nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng thuê đất

Tiền đặt cọc: Khi có thông báo kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất ngắn hạn khu đất, thửa đất, Bên thuê đất phải nộp tiền đặt cọc (trong thời gian 03 ngày kể từ ngày thông báo). Tiền đặt cọc bằng bằng 15% giá trị hợp đồng thuê đất. Người được thuê đất có trách nhiệm nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng thuê đất vào tài khoản của Trung tâm phát triển quỹ đất mở tại Ngân hàng thương mại tại Việt Nam:.....

Khoản tiền đặt cọc được sử dụng để:

- Chi trả cho các khoản chi phí để thực hiện thu hồi đất (tháo dỡ công trình) nếu đến hạn giao trả đất mà Bên thuê đất không thực hiện giao trả đúng yêu cầu về thời gian tại thông báo của Bên cho thuê;

- Bồi thường thiệt hại về tài sản cho thuê (nếu có);

Tiền đặt cọc được hoàn trả lại cho Bên thuê đất khi thanh lý hợp đồng. Sau khi trừ các phát sinh nghĩa vụ tài chính của Bên thuê đất (nếu có).

Điều 7. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này: Bên thuê đất phải chấp hành giao trả khu đất cho bên cho thuê đất theo đúng thời hạn được yêu cầu và không được bồi thường, hỗ trợ bất cứ khoản tài chính hay chi phí nào.

Điều 8. Hai bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Cam kết khác (nếu có)

Điều 9. Hợp đồng này được lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....

Bên thuê đất

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

Bên cho thuê đất

*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng
dấu)*