

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành quy định trình tự, thủ tục cho thuê
quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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; 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; 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, Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1694/TTr-STNMT ngày 30 tháng 10 năm 2024.

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 Thanh Hoá”.

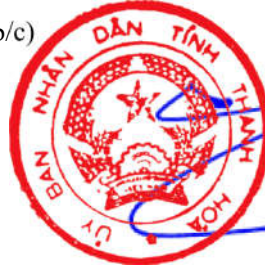
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đơn vị cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh uỷ; HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cục kiểm tra VBQPPL - BTP;
- Các Ban của Tỉnh uỷ, HĐND tỉnh;
- Huyện uỷ, Thị uỷ, Thành uỷ;
- HĐND các huyện, thị xã, thành phố;
- Công báo tỉnh; Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NN.

(để b/c)



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

Lê Đức Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

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 Thanh Hoá

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 77 /2024/QĐ-UBND
ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá)*

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 và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo 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 thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
- Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện).
- Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã).
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá, Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện (sau đây 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.
- Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự có nhu cầu thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có).
- Tổ chức, cá nhân có liên quan khác.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO THUÊ QUỸ ĐẤT NGẮN HẠN

Điều 3. Nộp hồ sơ đăng ký thuê đất

- Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng cho thuê đất theo quy định tại Điều 2 quy định này, nếu có nhu cầu thuê đất ngắn hạn, căn cứ danh mục các khu đất, thửa đất đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất công bố công khai theo quy định

tại khoản 5 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ, thực hiện nộp hồ sơ đăng ký thuê đất.

2. Hồ sơ đăng ký thuê đất gồm có: Đơn xin thuê đất ngắn hạn (theo mẫu); bản sao giấy tờ chứng minh tư cách pháp nhân (đối với tổ chức), căn cước công dân (đối với cá nhân).

3. Hình thức nộp: Hồ sơ 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 và nộp trực tiếp tại trụ sở của Trung tâm Phát triển quỹ đất.

Điều 4. Lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất

1. Trình tự lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất

Hết thời hạn nộp hồ sơ, căn cứ hồ sơ đăng ký thuê đất của tổ chức, cá nhân đã nộp, Trung tâm Phát triển quỹ đất mời đại diện Ủy ban nhân dân cấp huyện, đại diện Ủy ban nhân dân 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 hồ sơ. Việc mở niêm phong hồ sơ được lập thành biên bản, có sự chứng kiến và ký xác nhận của các thành phần tham gia.

2. Xác định người được thuê đất.

a) 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) Các trường hợp xác định người được thuê đất gồm:

- Trường hợp chỉ có 01 (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 xác định là người được thuê đất.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất nhưng không nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình theo thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất thì 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.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất nhưng không đến ký hợp đồng theo thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất thì 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.

c) Trường hợp có 02 (hai) tổ chức, cá nhân trở lên có đề xuất đơn giá thuê cao nhất 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 xác định người được thuê đất.

d) Trường hợp tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ đăng ký thuê đất nhưng không tham gia buổi mở hồ sơ thì các bên tham gia không mở hồ sơ đăng ký thuê đất của tổ chức, cá nhân đó và xác định không còn nhu cầu thuê đất.

e) Trường hợp hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày mà không có tổ chức, cá nhân đăng ký thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai theo quy định này.

Điều 5. Nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng thuê đất

1. 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 5% giá trị hợp đồng thuê đất trước khi ký hợp đồng thuê đất.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm thông báo thời gian, địa điểm nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng thuê đất. Quá thời hạn thông báo nếu tổ chức, cá nhân được lựa chọn không nộp tiền đặt cọc thì xác định không còn nhu cầu thuê đất.

3. 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.

Điều 6. Ký hợp đồng thuê đất, nộp tiền thuê đất

1. Sau 03 (ba) ngày kể từ ngày lựa chọn được tổ chức, cá nhân thuê đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm thông báo thời gian, địa điểm ký hợp đồng thuê đất cho tổ chức, cá nhân được xác định là người được thuê đất.

Quá thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày thông báo đến ký hợp đồng thuê đất mà tổ chức, cá nhân được xác định là người được thuê đất không đến ký hợp đồng thuê đất thì xác định là không còn nhu cầu thuê đất.

2. Trường hợp người được thuê đất không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền thuê đất thì sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất, người được thuê đất không được nhận lại số tiền thuê đất đã nộp.

Điều 7. Bàn giao đất thuê

Trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày tổ chức, cá nhân thuê đất nộp đủ tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất đã ký, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất cho thuê, bàn giao đất trên thực địa và tài sản trên đất (nếu có) cho bên thuê đất để quản lý, sử dụng. Việc bàn giao được lập thành văn bản và được ký bởi đại diện của các bên có liên quan.

Điều 8. 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 và người được thuê đất 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 các nội dung khác phát sinh khi có vi phạm quy định pháp luật về đất đai, xây dựng, môi trường):

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất mời tổ chức, cá nhân thuê đất thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất và nhận lại khu đất, thửa đất để tiếp tục quản lý. Trường hợp tổ chức, cá nhân không đến làm việc và không phối hợp thanh lý

hợp đồng thuê đất theo quy định thì Trung tâm Phát triển Quỹ đất đơn phương chấm dứt hợp đồng và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã để thực hiện việc cưỡng chế và xử lý vi phạm theo quy định.

b) 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 quy định của pháp luật 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 trả lại khoản tiền thuê đất 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 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 cưỡng chế tháo dỡ. Chi phí thực hiện tháo dỡ sẽ được trừ vào khoản tiền đặt cọc của tổ chức, cá nhân thuê đất.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp và của Trung tâm Phát triển quỹ đất.

1. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện triển khai thực hiện quy định này; thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn; xác định giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đối với quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá đề xuất cho thuê ngắn hạn.

2. Sở Xây dựng: Phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai trong việc xem xét, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn.

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 theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn và xác định giá khởi điểm, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đối với quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện đề xuất cho thuê ngắn hạn.

b) Phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn theo đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường.

c) Chủ trì triển khai các biện pháp cưỡng chế theo quy định để thu hồi lại đất cho thuê đối với các trường hợp quá thời hạn thông báo thu hồi của Trung tâm Phát triển quỹ đất trên địa bàn mà bên thuê đất không thực hiện việc bàn giao; chỉ đạo kiểm tra việc xây dựng công trình theo đúng quy định.

5. Trung tâm Phát triển quỹ đất:

a) Căn cứ vào quỹ đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được giao quản lý, tổng hợp danh mục các khu đất, thửa đất đang được giao quản lý có khả năng cho thuê ngắn hạn, trình cơ quan có chức năng quản lý đất đai xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn.

b) Cung cấp các hồ sơ liên quan cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để xác định giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

c) 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 (nếu có) trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố để lựa chọn các tổ chức, cá nhân xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê cao nhất.

d) Thực hiện đúng các điều khoản tại Quyết định này. Phối hợp với Ủy ban nhân dân 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.

6. Ủy ban nhân dân 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.

7. Tổ chức, cá nhân thuê đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) có nghĩa vụ thực hiện đúng theo các quy định tại Quyết định này.

Điều 10. Điều khoản thi hành

Trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định này, nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc có phát sinh các vấn đề mới; thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có ý kiến gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Mẫu Đơn xin thuê đất ngắn hạn

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

Thanh Hoá, ngày ... tháng ... năm

ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN

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

1. Người xin thuê đất:

1.1. Đối với các nhân:

Họ và tên..... căn cước công dân.....ngày cấp..... nơi cấp..... Số điện thoại

1.2. Đối với tổ chức:

Tên tổ chức....., đăng ký kinh doanh.....

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; Trung tâm Phát triển quỹ đất (nếu có). Tổ chức/cá nhân xin đăng ký thuê ngắn hạn khu đất sau:

Thửa đất/khu đất:tại phường/xã.....,quận/huyện.....,tỉnh Thanh Hoá).

4. Đề xuất đơn giá thuê.....(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.

- 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)