

(Dự thảo)

**QUY ĐỊNH**  
**Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn**  
**trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2025  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk)

**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 theo quy định tại 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. Việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất sau đây gọi tắt là cho thuê đất ngắn hạn.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

- Cơ quan chuyên môn giúp Ủy ban nhân dân tỉnh về Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Thuế, Xây dựng.
- Tổ chức phát triển quỹ đất.
- Chính quyền địa phương nơi có đất cho thuê; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất ngắn hạn.

**Điều 3. Nguyên tắc cho thuê quỹ đất ngắn hạn**

- Công khai, minh bạch, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.
- Việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn 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.
- Thời hạn cho thuê quỹ đất tối thiểu là 06 (sáu) tháng đối với mục đích sử dụng đất nông nghiệp và 01 (một) năm đối với mục đích sử dụng đất thương mại dịch vụ, tối đa không quá 05 (năm) năm. Khi hết thời hạn hợp đồng cho thuê hoặc trong thời hạn hợp đồng mà Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất thì phải thanh lý hợp đồng, bên thuê đất không được bồi thường, hỗ trợ tài sản, chi phí đã

đầu tư vào đất. Trước khi thanh lý hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất là 60 (sáu mươi) ngày.

4. Tổ chức, cá nhân thuê đất không được xây dựng các công trình kiên cố, dễ tháo dỡ (không xây dựng tầng hầm, tầng bán hầm) và phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng của Tổ chức phát triển quỹ đất. Tổ chức, cá nhân thuê đất phải nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình (sau đây gọi tắt là tiền đặt cọc tháo dỡ công trình).

5. Việc cho thuê đất ngắn hạn không phải đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, không 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.

6. Tổ chức, cá nhân thuê đất phải chấp hành các quy định về quản lý đất đai, môi trường, lĩnh vực sản xuất, kinh doanh dịch vụ theo quy định hiện hành. Không làm ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất liền kề. Không được cho tổ chức, cá nhân khác sử dụng đất dưới bất kỳ hình thức nào.

#### **Điều 4. Đối tượng được thuê đất ngắn hạn**

Đối tượng được thuê đất ngắn hạn, gồm: Tổ chức, cá nhân trong nước có đủ hành vi dân sự (sau đây gọi tắt là người thuê đất).

#### **Điều 5. Giá khởi điểm cho thuê đất**

- Giá khởi điểm cho thuê đất = Giá cho thuê đất cộng (+) Giá cho thuê tài sản gắn liền với đất (nếu có).

+ Giá khởi điểm cho thuê đất do Tổ chức phát triển quỹ đất đề xuất trên cơ sở giá cả thị trường; tính chất, đặc điểm, của từng khu đất, thửa đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

+ Trường hợp sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai giá khởi điểm cho thuê đất mà không có người tham gia đăng ký thì giá khởi điểm cho thuê được điều chỉnh giảm 10% cho lần công bố công khai tiếp theo nhưng mỗi khu đất, thửa đất chỉ được điều chỉnh giảm tối đa không quá 3 (ba) lần mà không phải trình cấp có thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm cho thuê.

#### **Điều 6. Giá cho thuê đất**

Giá cho thuê đối với từng khu đất, thửa đất là giá cao nhất do người thuê đất đề xuất bằng cách ghi trực tiếp vào Đơn đăng ký thuê đất và đảm bảo không thấp hơn giá khởi điểm của từng khu đất, thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Giá cho thuê đất được ổn định trong suốt thời gian cho thuê theo hợp đồng hai bên đã ký kết.

## **Chương II** **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Điều 7. Lập, phê duyệt, công bố công khai danh mục, giá khởi điểm cho thuê đất**

#### **1. Lập danh mục và đề xuất giá khởi điểm**

Căn cứ vào quỹ đất và tài sản gắn liền với đất được giao quản lý, khai thác, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng cho thuê ngắn hạn, đề xuất giá khởi điểm phù hợp với từng khu đất, thửa đất, lập văn bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục và giá khởi điểm cho thuê đất trong thời hạn 5 (Năm) ngày làm việc, gồm các nội dung chính như sau:

- Tên khu đất, thửa đất (Số thửa, số tờ bản đồ địa chính);
- Diện tích khu đất, thửa đất;
- Mục đích sử dụng đất cho thuê;
- Thời hạn cho thuê;
- Giá khởi điểm cho thuê;

#### **2. Công bố công khai danh mục và giá khởi điểm cho thuê đất**

Tổ chức 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 và trang thông tin điện tử của Tổ chức phát triển quỹ đất trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố.

Thông báo công bố công khai gồm các nội dung chính sau:

- Đối tượng được thuê đất.
- Nguyên tắc cho thuê quỹ đất ngắn hạn.
- Danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê (Vị trí, diện tích, giá khởi điểm cho thuê đất, mục đích sử dụng, thời gian cho thuê, thời gian và địa điểm mở công khai hồ sơ).
- Cách lựa chọn người đủ điều kiện cho thuê đất.

Trường hợp hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày mà không có người đăng ký thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai theo quy định.

### **Điều 8. Tiền đặt trước**

1. Trước ngày mở công bố công khai hồ sơ, người đăng ký thuê đất phải nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Tổ chức phát triển quỹ đất mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn tại địa phương.

Tiền đặt trước = 20 % (Hai mươi phần trăm) x Giá khởi điểm cho thuê đất.

2. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc buổi công bố công khai hồ sơ, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho người đăng ký thuê đất đã nộp nhưng không được lựa chọn cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Người đăng ký thuê đất không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- a) Không tham gia buổi công bố công khai hồ sơ.
- b) Người được lựa chọn cho thuê đất từ chối ký biên bản buổi công bố công khai hồ sơ.
- c) Người được lựa chọn cho thuê đất từ chối ký kết hợp đồng cho thuê đất trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày công bố công khai hồ sơ.

4. Trường hợp người được lựa chọn cho thuê đất thì khoản tiền đặt trước (20%) được chuyển thành tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất.

5. Khoản tiền đặt trước mà người tham gia đăng ký thuê đất không được nhận lại theo quy định tại khoản 3 Điều 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.

### **Điều 9. Hồ sơ đăng ký thuê đất**

1. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai, người đăng ký thuê đất mua hồ sơ, thực hiện kê khai thông tin và nộp hồ sơ trực tiếp cho Tổ chức phát triển quỹ đất, hồ sơ gồm có:

- Đơn đăng ký thuê đất (theo mẫu).
- Các loại giấy tờ (bản sao y hoặc công chứng): Căn cước công dân (đối với cá nhân); Giấy phép kinh doanh (đăng ký doanh nghiệp), căn cước công dân của người đại diện ... (đối với tổ chức).
- Chứng từ nộp tiền đặt trước và tiền đặt cọc (bản phô tô).

2. Trường hợp khu đất, thửa đất có diện tích lớn mà 1 (một) tổ chức, cá nhân không có nhu cầu sử dụng hết thì các tổ chức, cá nhân được quyền chủ động thỏa thuận với nhau để cùng nộp hồ sơ thuê đất.

3. 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.

- Quy định về tiền mua hồ sơ:

+ Giá khởi điểm nhỏ hơn 50.000.000 đồng: 200.000 đồng/hồ sơ.

+ Giá khởi điểm từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng: 300.000 đồng/hồ sơ.

+ Giá khởi điểm trên 100.000.000 đồng: 500.000 đồng/hồ sơ.

Tiền mua hồ sơ, người tham gia thuê đất không được nhận lại trong mọi trường hợp.

### **Điều 10. Tổ chức cho người đăng ký thuê đất khảo sát thực địa**

Trước ngày mở công bố công khai hồ sơ, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức cho người đăng ký thuê đất khảo sát thực địa. Việc tổ chức khảo sát thực địa được thực hiện trong khoảng thời gian từ 3 (ba) đến 5 (năm) ngày làm việc trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ.

### **Điều 11. Lựa chọn người được thuê đất**

1. Trong thời hạn không quá 3 (ba) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ, Tổ chức phát triển quỹ đất tổ chức buổi công khai mở hồ sơ đăng ký thuê đất để xác định người đủ điều kiện được thuê đất, thành phần buổi làm việc như sau:

- Tổ chức phát triển quỹ đất - chủ trì.

- Đại diện chính quyền địa phương nơi có đất cho thuê.

- Tổ chức, cá nhân đăng ký thuê đất.

2. Người được thuê đất là đối tượng tại Điều 4 Quy định này có giá đề xuất thuê đất cao nhất ghi trong Đơn thuê đất ngắn hạn và không thấp hơn giá khởi điểm cho thuê đất.

Trường hợp có 2 (hai) tổ chức, cá nhân trở lên có giá đề xuất thuê cao nhất và bằng nhau thì Tổ chức phát triển quỹ đất tổ chức bốc thăm để xác định tổ chức, cá nhân được quyền thuê đất.

Trường hợp khu đất, thửa đất chỉ có 1 (một) tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất giá thuê không thấp hơn giá khởi điểm thì Tổ chức phát triển quỹ đất ký hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó.

3. Buổi công khai mở hồ sơ phải lập thành biên bản ghi nhận diễn biến và kết quả lựa chọn người được thuê đất, thực hiện công bố kết quả người được thuê đất trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, trang thông tin điện tử của Tổ chức phát triển quỹ đất.

## **Điều 12. Ký Hợp đồng, nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc tháo dỡ công trình**

1. Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện ký Hợp đồng thuê đất với người thuê đất trong thời hạn 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày công bố danh sách người được thuê đất. Quá thời hạn nêu trên nếu người thuê đất từ chối ký kết Hợp đồng thuê đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất được quyền hủy kết quả lựa chọn người được thuê đất và công bố công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, trang thông tin điện tử của Tổ chức phát triển quỹ đất.

Hợp đồng thuê đất bao gồm các nội dung chính sau đây:

- Thông tin về bên cho thuê đất và bên thuê đất.
- Thông tin về khu đất thửa đất cho thuê (Vị trí, diện tích, sơ đồ thửa đất).
- Mục đích sử dụng đất.
- Thời hạn cho thuê.
- Giá trị Hợp đồng.
- Tiền cọc về trách nhiệm tháo dỡ công trình tạo lập trên đất {bằng 200.000đ/1 m<sup>2</sup> x diện tích công trình tạm tạo lập trên đất (m<sup>2</sup>)}.
- Trách nhiệm, quyền hạn của các bên.

2. Thời gian nộp tiền thuê đất: Người thuê đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất hàng năm theo hợp đồng. Khuyến khích người thuê đất nộp tiền một lần cho cả thời gian cho thuê.

## **Điều 13. Bàn giao đất cho thuê**

Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày người thuê đất nộp đủ tiền thuê đất theo Hợp đồng đã ký, Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho người thuê đất để quản lý, sử dụng.

## **Điều 14. Quản lý quỹ đất cho thuê**

Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương nơi có đất cho thuê kiểm tra việc sử dụng đất của người thuê đất, có biện pháp ngăn chặn các trường hợp vi phạm hợp đồng, tùy theo mức độ vi phạm để yêu cầu khắc phục hoặc thực hiện thanh lý hợp đồng theo quy định.

## **Điều 15. Thanh lý, chấm dứt, gia hạn Hợp đồng thuê đất**

1. Khi hết thời hạn Hợp đồng thuê đất, Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện thanh lý Hợp đồng thuê đất.

Người thuê đất có trách nhiệm tháo dỡ công trình, tài sản đã đầu tư trên đất, thực hiện bàn giao nguyên trạng đất và tài sản trên đất (nếu có) cho Tổ chức phát triển quỹ đất và nhận lại tiền đặt cọc tháo dỡ công trình (cả gốc lẫn lãi) sau khi có

Biên bản xác nhận việc hoàn thành tháo dỡ tài sản. Trường hợp người thuê đất không tự tháo dỡ công trình để bàn giao đất cho Tổ chức phát triển quỹ đất thì không được nhận lại tiền đặt cọc tháo dỡ công trình (cả gốc lẫn lãi).

2. Trường hợp người thuê đất không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền thuê đất theo hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất sẽ thanh lý Hợp đồng thuê đất, người thuê đất không được nhận lại tiền đặt trước.

3. Trường hợp Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất mà phải thanh lý Hợp đồng thuê đất trước thời hạn thì người thuê đất phải chấp hành tháo dỡ công trình đã tạo lập trên đất và bàn giao đất thuê thì được bên cho thuê đất hoàn trả số tiền thuê đất còn lại tỷ lệ tương ứng với thời gian còn lại trong Hợp đồng thuê đất và tiền đặt cọc tháo dỡ công trình (cả gốc lẫn lãi).

4. Trường hợp khi thanh lý Hợp đồng mà người thuê đất không thực hiện việc tháo dỡ công trình để trả lại mặt bằng thì Tổ chức phát triển quỹ đất được sử dụng số tiền đặt cọc tháo dỡ công trình (cả gốc lẫn lãi) và tiền thuê đất còn lại (nếu có) để tổ chức tháo dỡ, phá dỡ, cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp sau khi hết hạn thời hạn cho thuê đất theo Hợp đồng hai bên đã ký kết mà Nhà nước chưa có kế hoạch sử dụng đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất xin ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh về giá khởi điểm để làm cơ sở gia hạn Hợp đồng nếu bên thuê đất có nhu cầu nhưng thời gian không quá 5 (năm) năm.

### **Điều 16. Nguồn thu từ cho thuê đất ngắn hạn**

Các khoản tiền thu từ cho thuê đất ngắn hạn 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.

## **Chương III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 17. Trách nhiệm thực hiện của Tổ chức phát triển quỹ đất**

- Tổ chức phát triển quỹ đất triển khai thực hiện các điều khoản tại Quy định này.

- Thường xuyên kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, ranh, mốc, việc thực hiện các điều khoản trong Hợp đồng thuê đất. Trước ngày 15 tháng 12 hàng năm tổng hợp báo cáo cơ quan có thẩm quyền kết quả cho thuê đất ngắn hạn.

- Cập nhật Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất để điều chỉnh danh mục cho thuê đất ngắn hạn cho phù hợp với tình hình thực tế.

#### **Điều 18. Trách nhiệm phối hợp của cơ quan, đơn vị, có liên quan**

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường, có trách nhiệm xem xét tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành danh mục quỹ đất, giá khởi điểm cho thuê đất khi nhận được đề nghị của Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Chính quyền địa phương nơi có đất cho thuê phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất kiểm tra, quản lý đối với các khu đất, thửa đất trong quá trình cho thuê.

3. Công an cấp xã có trách nhiệm đảm bảo an ninh, trật tự tại địa phương, phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất xử lý các vấn đề phát sinh liên quan đến khu đất, thửa đất cho thuê.

### **Điều 19. Điều khoản thi hành**

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất, các sở, ban, ngành liên quan đề xuất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.