

Số: /2025/QĐ-UBND

Lai Châu, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn
trên địa bàn tỉnh Lai Châu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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 và 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 Nông nghiệp và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Lai Châu 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 Nhà nước thực hiện quyền hạn, trách nhiệm, nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.
- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.
- Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 3. Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn

- Lập, phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất khai thác ngắn hạn

Hàng năm, căn cứ quỹ đất, tài sản gắn liền với đất do Nhà nước giao quản lý (nếu có), tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện rà soát, khảo sát, đánh giá thị

trường, trên cơ sở quỹ đất được giao lập danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác quỹ đất ngắn hạn, gồm: vị trí, diện tích khu đất, thửa đất; số thửa đất, số tờ bản đồ địa chính (nếu có); thời hạn cho thuê đất (không quá 05 năm); mục đích sử dụng khu đất, thửa đất; tài sản gắn liền với đất gửi cơ quan quản lý đất đai cùng cấp đề trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất

Sau khi có Quyết định phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất khai thác ngắn hạn của cơ quan có thẩm quyền, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm cung cấp các hồ sơ liên quan, trình cơ quan quản lý đất đai xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất đối với từng khu đất, thửa đất; trình cơ quan có thẩm quyền quyết định đơn giá khởi điểm.

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

Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm đăng thông tin các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh, Ủy ban nhân dân nơi có đất, Trụ sở tổ chức phát triển quỹ đất để lựa chọn các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất và đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày công bố.

Nội dung công khai gồm: Vị trí, diện tích; đối tượng được cho thuê đất; giá khởi điểm cho thuê đất; mục đích sử dụng; thời gian cho thuê; tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình của từng khu đất, thửa đất.

4. Nộp hồ sơ xin thuê đất

a) Căn cứ danh mục các khu đất, thửa đất đã được tổ chức phát triển quỹ đất công bố công khai; tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất ngắn hạn nộp hồ sơ xin thuê đất.

b) Hồ sơ xin thuê đất gồm có: Đơn xin thuê đất ngắn hạn (theo mẫu kèm theo 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 khác có liên quan (nếu có).

c) Hình thức và thời gian nộp hồ sơ: Hồ sơ xin đăng ký thuê đất được đựng trong túi hồ sơ dán kín có chữ ký của cá nhân hoặc dấu niêm phong của tổ chức nộp hồ sơ, được niêm phong trực tiếp tại tổ chức phát triển quỹ đất trong thời hạn công bố.

5. Lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

a) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời gian công bố, tổ chức phát triển quỹ đất mời đại diện Ủy ban nhân dân nơi có đất và tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất đến mở niêm phong. Tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất và không thấp hơn đơn giá khởi điểm được lựa chọn cho thuê đất.

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 cơ quan có thẩm quyền

phê duyệt tại khoản 2 Điều này thì tổ chức phát triển quỹ đất lựa chọn để hợp đồng thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó.

Trường hợp có từ hai tổ chức, cá nhân trở lên có đơn xin thuê cùng một thửa đất, khu đất và có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất, bằng nhau và không thấp hơn đơn giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại khoản 2 Điều này thì tổ chức phát triển quỹ đất tổ chức bốc thăm công khai để lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất.

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 khoản 3 Điều này lần 02. Sau lần 02 mà vẫn không có tổ chức, cá nhân xin thuê đất thì tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trình cơ quan quản lý đất đai xác định lại đơn giá khởi điểm cho thuê đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm hoặc điều chỉnh danh mục các khu đất, thửa đất khai thác ngắn hạn cho phù hợp.

b) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày xác định tổ chức, cá nhân được thuê đất, tổ chức phát triển quỹ đất lập danh sách, công bố công khai kết quả tổ chức, cá nhân được thuê đất, báo cáo cơ quan có thẩm quyền; đồng thời phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan đăng tải công khai trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh, Ủy ban nhân dân nơi có đất, Trụ sở tổ chức phát triển quỹ đất.

c) Sau thời hạn công bố công khai theo quy định tại điểm c khoản này, nếu không có kiến nghị, khiếu nại về kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm ký kết hợp đồng với tổ chức, cá nhân được lựa chọn; trường hợp có kiến nghị, khiếu nại về kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất, tổ chức phát triển quỹ đất giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

6. Ký hợp đồng cho thuê quỹ đất ngắn hạn

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc công bố công khai danh sách tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm thông báo cho tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất để biết và thực hiện ký kết hợp đồng cho thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có). Nội dung hợp đồng thuê đất xác định rõ:

a) Thời hạn cho thuê: thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

b) Tổ chức, cá nhân thuê đất: thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

c) Các thông tin về vị trí, địa chỉ thửa đất, diện tích, số thửa đất, tờ bản đồ; mục đích sử dụng đất.

d) Tiền thuê đất, thời gian tính tiền thuê đất, khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình, thời hạn nộp tiền thuê đất chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày tổ chức Phát triển quỹ đất ban hành thông báo nộp tiền thuê đất.

Căn cứ vào mục đích sử dụng và diện tích khu đất cho thuê ngắn hạn, tổ chức phát triển quỹ đất quy định cụ thể khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm

tháo dỡ công trình và được ghi vào hợp đồng. Sau khi hết thời hạn thuê đất hoặc trong thời hạn hợp đồng nhưng Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất phải thanh lý hợp đồng và tổ chức, cá nhân thuê đất thực hiện tháo dỡ tài sản, công trình đã đầu tư trên đất thuê, hoàn trả lại mặt bằng thì khoản tiền đặt cọc được trả lại cho tổ chức, cá nhân thuê đất.

Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện việc tháo dỡ công trình trên đất để trả lại mặt bằng thì tổ chức phát triển quỹ đất lập dự toán và sử dụng số tiền tổ chức, cá nhân thuê đất đã đặt cọc để thực hiện tháo dỡ tài sản, công trình.

đ) Quyền, nghĩa vụ của các bên và các nội dung khác (nếu có).

7. Bàn giao đất trên thực địa, quản lý các khu đất, thửa đất cho thuê

a) Bàn giao đất trên thực địa: Sau khi tổ chức, cá nhân thuê đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp với Ủy ban nhân dân nơi có đất để bàn giao đất trên thực địa cho người thuê đất. Việc bàn giao được lập thành văn bản và được ký bởi đại diện của các bên có liên quan.

b) Quản lý các khu đất, thửa đất cho thuê

Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm xây dựng kế hoạch kiểm tra và phối hợp với Ủy ban nhân dân nơi có đất kiểm tra việc sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thuê đất. Kết thúc quá trình kiểm tra tổng hợp kết quả, báo cáo cơ quan có thẩm quyền.

Trong quá trình kiểm tra nếu phát hiện tổ chức, cá nhân thuê đất vi phạm hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp Ủy ban nhân dân nơi có đất lập Biên bản, đồng thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý tùy theo mức độ vi phạm, tổ chức cưỡng chế theo quy định của pháp luật (nếu có) và thực hiện thanh lý hợp đồng theo quy định.

Điều 4. Thanh lý, chấm dứt hợp đồng cho thuê

1. Thanh lý, chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau:

a) Theo thỏa thuận giữa tổ chức phát triển quỹ đất (bên cho thuê) và tổ chức, cá nhân thuê đất về việc hủy bỏ hợp đồng cho thuê đất.

b) Hợp đồng thuê đất hết hạn.

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

d) Phát hiện tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện theo đúng hợp đồng, vi phạm hợp đồng đã ký kết, hủy hoại đất hoặc làm giảm giá trị của đất.

đ) Tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2. Trình tự thanh lý, chấm dứt hợp đồng

a) Đối với hợp đồng thuê đất hết hạn, 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

ngày. Đến thời gian hết hạn hợp đồng, tổ chức 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.

b) Đối với hợp đồng phải chấm dứt trước thời hạn khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất: Tổ chức phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất là 60 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.

c) Đối với tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện theo đúng hợp đồng, vi phạm hợp đồng đã ký kết, hủy hoại đất hoặc làm giảm giá trị của đất; không thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định: Tổ chức phát triển quỹ đất có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày phát hiện. Đến hết thời hạn 15 ngày theo thông báo, tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện thanh lý hợp đồng và tính toán các khoản chi phí theo quy định. Ngoài ra, tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm thực hiện thanh lý hợp đồng và nộp phạt các khoản chi phí khác khi vi phạm về đất đai, xây dựng, môi trường theo quy định.

d) Hủy bỏ hợp đồng cho thuê đất theo thỏa thuận giữa tổ chức phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân thuê đất: 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 theo thỏa thuận.

đ) Tổ chức, cá nhân thuê đất ngắn hạn có trách nhiệm trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng, phải tự tháo dỡ tài sản, công trình đã đầu tư trên đất và bàn giao đất, tài sản theo hiện trạng trước khi thuê cho tổ chức phát triển quỹ đất. Trường hợp quá 10 ngày, tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện tự tháo dỡ tài sản trên đất thuê thì tổ chức 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 5. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan quản lý đất đai

a) Thẩm định và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất khai thác ngắn hạn.

b) Phối hợp với cơ quan tài chính xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất đối với từng khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn (nếu có tài sản gắn liền với đất), trình cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất quyết định.

2. Cơ quan tài chính

a) Phối hợp xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất đối với từng khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn nếu có tài sản gắn liền với đất.

b) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thu, nộp, sử dụng tiền thu được từ việc khai thác quỹ đất ngắn hạn theo quy định; xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

c) Báo cáo kết quả thực hiện theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

3. Cơ quan Thuế: Thực hiện công tác quản lý thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác của ngân sách nhà nước thuộc phạm vi nhiệm vụ quản lý thu theo quy định.

4. Cơ quan xây dựng: Phối hợp với cơ quan quản lý đất đai trong việc thẩm định danh mục các khu đất, thửa đất khai thác ngắn hạn trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; hướng dẫn, kiểm tra việc xây dựng theo quy định (nếu có).

5. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân nơi có đất có trách nhiệm phối hợp, đăng tải thông tin các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh, Ủy ban nhân dân nơi có đất.

6. Ủy ban nhân dân nơi có đất cung cấp nhu cầu sử dụng đất tại địa phương; phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất theo dõi, quản lý, xử lý đối các khu đất, thửa đất đã cho thuê trong quá trình thuê ngắn hạn.

7. Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện việc khai thác quỹ đất ngắn hạn bằng việc cho thuê diện tích đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định tại Quyết định này.

8. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh, giao Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng 4 năm 2025.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban ngành, đoàn thể tỉnh; Ủy ban nhân dân nơi có đất và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: V, C, Trung tâm THCB;
- Lưu: VT, Kt4.

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

Hà Trọng Hải

Mẫu Đơn xin thuê đất ngắn hạn:

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

....., 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 (điện thoại, fax, email...):

.....

3. Sau khi tìm hiểu thông tin công bố công khai trên Cổng Thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của UBND tỉnh, UBND huyện nơi có đất và của Trung tâm Phát triển quỹ đất, Tổ chức/cá nhân xin đăng ký thuê ngắn hạn khu đất sau:

- Tên khu đất, thửa đất:

- Vị trí khu đất, thửa đất:

- Đơn giá khởi điểm cho thuê: đồng/năm.

- Đơn giá đề xuất thuê: đồng/năm.

(Bằng chữ: đồng/năm)

- Mục đích sử dụng:

- Thời gian thuê đất:

4. Khi được cho thuê đất ngắn hạn đối với khu đất, thửa 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 đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn thuê đất, đúng các điều khoản trong hợp đồng thuê đất.

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

- Sau khi hết thời hạn thuê đất hoặc trong thời hạn hợp đồng nhưng Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất phải thanh lý hợp đồng, tổ chức/cá nhân cam

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 sổ định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

kết sẽ bàn giao mặt bằng nguyên trạng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất theo đúng thời hạn thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất mà không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất.

Các cam kết khác (nếu có):

Người làm đơn

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