|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2025/QĐ-UBND  **[DỰ THẢO]** | *Đồng Nai, ngày tháng năm 2025* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành** **Quy định trình tự, thủ tục cho thuê đất**

**ngắn hạn đối với quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất**

**tỉnh Đồng Nai được giao quản lý, khai thác**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;*

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

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số*[*102/2024/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-43-2014-nd-cp-huong-dan-thi-hanh-luat-dat-dai-230680.aspx)*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 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;*

*Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tại Tờ trình số: ……/TTr-TTPTQĐ ngày …. tháng …. năm 2025,*

*Ủy ban nhân nhân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê đất ngắn hạn đối với quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai được giao quản lý, khai thác.*

**Điều 1**. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định trình tự, thủ tục cho thuê đất ngắn hạn đối với quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai được giao quản lý, khai thác.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày … tháng … năm 2025 và thay thế Quyết định số [16/2016/QĐ-UBND](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=07/2014/Q%C4%90-UBND&match=True&area=2&lan=1&bday=20/3/2014&eday=20/3/2014" \o "07/2014/QĐ-UBND" \t "_blank) ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (cũ) ban hành Quy định về quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất được cấp có thẩm quyền thu hồi giao Tổ chức Phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 25/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước (cũ) ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê đất ngắn hạn do Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Như Điều 3; - Thường trực Tỉnh ủy; - Thường trực HĐND tỉnh; - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh; - Các Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;  - Sở Tư pháp;  - Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai; - Lưu: VT, KTN. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN KT. CHỦ TỊCH**  **PHÓ CHỦ TỊCH**  **Nguyễn Thị Hoàng** |

|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**QUY ĐỊNH**

**Trình tự, thủ tục cho thuê đất ngắn hạn đối với quỹ đất**

**do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai**

**được giao quản lý, khai thác**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số …/2025/QĐ-UBND ngày … tháng … năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

1. **Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất ngắn hạn đối với quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai được giao quản lý, khai tháctheo quy định pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

1. **Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan chuyên môn giúp Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quản lý về nông nghiệp và môi trường, tài chính, xây dựng và các cơ quan khác có liên quan (nếu có).

2. Ủy ban nhân dân các xã, phường (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã).

3. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi là Trung tâm Phát triển quỹ đất).

4. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất (sau đây gọi là người có nhu cầu thuê đất).

5. Tổ chức, cá nhân thuê đất (sau đây gọi là người thuê đất).

1. **Quỹ đất sử dụng cho thuê ngắn hạn**

Đất đã thu hồi được giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất theo quy định sau đây:

1. Đất thu hồi theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật Đất đai nhưng chưa giao, chưa cho thuê sử dụng tại khu vực đô thị.

2. Đất thu hồi trong trường hợp quy định tại khoản 26 và khoản 27 Điều 79 của Luật Đất đai để đấu giá quyền sử dụng đất nhưng trong thời gian chờ hoàn thành các thủ tục để tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Đất thu hồi theo quy định tại Điều 81, các điểm a, b, c, d khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật Đất đai tại khu vực đô thị.

4. Đất chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý, thu hồi do sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, trừ trường hợp nhà, đất đó được xử lý theo hình thức điều chuyển hoặc bố trí sử dụng vào mục đích của Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

5. Đất có nguồn gốc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm mà Nhà nước thu hồi đất giao quản lý.

6. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được trả lại theo quy định trong hợp đồng thuê đất.

7. Đất thu hồi trong trường hợp thực hiện dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai.

8. Đất và tài sản công gắn liền với đất được giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

1. **Nguyên tắc cho thuê quỹ đất, tài sản công gắn liền với đất**

1. Theo các nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 43 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai.

2. Đ**ảm bảo công khai, minh bạch, công bằng trong quá trình lựa chọn người thuê đất và hiệu quả trong quá trình cho thuê đất.**

1. **Quản lý, sử dụng kinh phí thu được từ cho thuê đất**

1. Tiền cho thuê đất và tài sản công gắn liền với đất (nếu có) được tính vào doanh 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. Số tiền đặt cọc của người thuê đất được tính bằng 20% (hai mươi phần trăm) trên tổng giá trị hợp đồng thuê và được hoàn trả sau khi trừ đi chi phí tháo dỡ công trình (nếu có) và thanh lý hợp đồng thuê.

**Chương II**

**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO THUÊ QUỸ ĐẤT NGẮN HẠN**

1. **Lập danh mục, xác định đơn giá khởi điểm thuê đất**

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất rà soát các khu đất, thửa đất được giao quản lý có khả năng cho thuê đất, gửi lấy ý kiến Văn phòng Đăng ký đất đai về vị trí đất để làm cơ sở tính đơn giá khởi điểm thuê đất.

2. Xác định đơn giá khởi điểm thuê đất

a) Trường hợp đơn giá khởi điểm thuê đất tính theo năm thì được xác định như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Đơn giá khởi điểm  cho thuê đất (đồng/m²) | = | Đơn giá đất theo  Bảng giá đất (đồng/m²) | x | Tỷ lệ  phần trăm (%) |

b) Trường hợp đơn giá khởi điểm thuê đất tính theo tháng thì được xác định như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Đơn giá khởi điểm  cho thuê đất (đồng/m²) | = | Đơn giá đất theo  Bảng giá đất (đồng/m²) | x | Tỷ lệ  phần trăm (%) |
| 12 (tháng) | | |

Trong đó: Tỷ lệ phần trăm (%) được vận dụng theo Quy định về mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với công trình ngần (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

c) Trường hợp có tài sản công gắn liền với đất, căn cứ giá trị khấu hao tài sản theo hồ sơ sổ sách được bàn giao, Trung tâm Phát triển quỹ đất xác định phân bổ tỷ lệ vào đơn giá khởi điểm thuê đất quy định tại khoản 2 Điều này.

3. Sau khi xác định đơn giá khởi điểm thuê đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất gửi lấy ý kiến Sở Tài chính bằng văn bản. Trong thời gian 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận hồ sơ từ Trung tâm Phát triển quỹ đất, Sở Tài chính có ý kiến về đơn giá khởi điểm thuê đất. Trung tâm Phát triển quỹ đất tổng hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đơn giá khởi điểm thuê đất.

1. **Công khai danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê đất**

1. Căn cứ đơn giá khởi điểm thuê đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất lập danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê đất ngắn hạn, với các nội dung sau đây:

a) Tên, địa chỉ khu đất, thửa đất (số thửa đất, số tờ bản đồ);

b) Diện tích, mục đích, đơn giá khởi điểm, thời gian cho thuê đất;

c) Thông tin về tài sản công gắn liền với đất (nếu có);

d) Việc xây dựng công trình tạm trên đất;

đ) Thông tin về thành phần hồ sơ đăng ký thuê đất, địa điểm và hình thức tiếp nhận hồ sơ đăng ký thuê đất.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất đăng tải danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê đất lên trang thông tin điện tử và niêm yết tại trụ sở làm việc; đồng thời gửi văn bản đề nghị Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai đăng tải lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đăng tải lên trang thông tin điện tử của địa phương và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Thời gian công khai danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê đất là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đăng công khai.

4. Trường hợp hết thời hạn đăng công khai mà không có người nộp hồ sơ đăng ký thuê đất thì Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện lại việc đăng công khai theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

1. **Lựa chọn người thuê đất**

1. N**gười có nhu cầu** thuê đất chuẩn bị hồ sơ đăng ký thuê đất **gồm:**

**a) Đơn đề nghị thuê đất ngắn hạn theo** Mẫu số 02b kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

**b) Bản sao giấy tờ chứng minh tư cách pháp nhân (đối với tổ chức), Thẻ căn cước, Hộ chiếu (đối với cá nhân);**

**c) Các tài liệu liên quan (nếu có).**

2. N**gười có nhu cầu** thuê đất nộp 01 (một) bộ hồ sơ đăng ký thuê đất được dán kín, có đóng dấu niêm phong đối với tổ chức hoặc chữ ký đối với cá nhân theo thông tin được công khai kèm danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê đất.

3. Trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc kể từ này kết thúc đăng công khai danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức buổi làm việc mở hồ sơ đăng ký thuê đất với sự tham gia của người có nhu cầu thuê đất đã nộp hồ sơ đăng ký thuê đất và đại diện các cơ quan liên quan (nếu cần thiết). Kết quả buổi làm việc được lập thành biên bản để xác nhận người đề xuất đơn giá thuê cao nhất là người thuê đất.

a) Trường hợp có từ 02 (hai) người trở lên cùng đề xuất đơn giá thuê cao nhất, Trung tâm Phát triển quỹ đất phát phiếu tại buổi làm việc để những người này đề xuất lại đơn giá thuê đất, xác nhận người đề xuất đơn giá thuê cao nhất là người được thuê đất;

b) Trường hợp chỉ có 01 (một) người nộp hồ sơ mà đề xuất đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá điểm khởi thuê đất thì người đó được xác nhận là người được thuê đất.

3. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức buổi làm việc xác định người thuê đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất ban hành thông báo về kết quả lựa chọn người thuê đất và mời người thuê đất đến thương thảo, ký hợp đồng thuê đất. Thời gian thuê đất được tính từ thời điểm ký hợp đồng thuê đất.

Trường hợp sau 03 (ba) lần mời nhưng người thuê đất không đến thương thảo và ký hợp đồng, Trung tâm Phát triển quỹ đất ban hành thông báo hủy kết quả lựa chọn người thuê đất và lựa chọn người đề xuất đơn giá thuê đất cao liền kề không thấp hơn đơn giá khởi điểm là người thuê đất.

1. **Lựa chọn người thuê đất trong trường hợp đặc biệt**

Trường hợp phục vụ nhu cầu cấp thiết của địa phương, phòng, chống thiên tai, dịch bệnh, bão lụt, an ninh quốc phòng, đầu tư xây dựng các công trình trọng điểm; trường hợp đặc thù có yếu tố phục vụ cộng đồng dân cư và các trường hợp khác được Chủ tích Ủy ban nhân dân tỉnh được chấp thuận, Trung tâm Phát triển quỹ đất lập thủ tục ký hợp đồng thuê đất sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản xác định người được thuê đất và phê duyệt giá khởi điểm thuê đất.

1. **Nộp tiền thuê đất và bàn giao đất trên thực địa**

1. Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất, người thuê đất nộp tiền thuê đất và tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình (nếu có) vào tài khoản theo thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất. Người thuê đất gửi văn bản xác nhận việc hoàn thành nộp tiền kèm chứng từ về Trung tâm Phát triển quỹ đất để theo dõi.

2. Trong thời gian 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày người thuê đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo khoản 1 Điều này, Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức bàn giao đất, tài sản công gắn liền với đất (nếu có) trên thực địa cho người thuê đất, lập thành biên bản có sự tham gia của các bên liên quan và đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Biên bản ghi rõ ranh giới, diện tích đất, hiện trạng và các công trình (nếu có) trên đất tại thời điểm bàn giao.

3. Người thuê đất được đầu tư, xây dựng các công trình không kiên cố (nhà tạm, nhà tiền chế, nhà lắp ráp, chòi canh) theo quy định tại khoản 4 điều 43 của Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

1. **Thanh lý và gia hạn hợp đồng cho thuê đất**

1. Việc thanh lý hợp đồng thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn;

b) Chấm dứt hợp đồng thuê đất khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất, triển khai dự án hoặc theo đề nghị của người thuê đất;

c) Người thuê đất vi phạm một trong các điều khoản của hợp đồng thuê đất;

d) Các trường hợp khác theo chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất thông báo bằng văn bản cho người thuê đất biết chậm nhất là 60 (sáu mươi) ngày trước khi thanh lý hợp đồng thuê đất. Sau thời gian này, Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện thanh lý hợp đồng, hoàn trả số tiền thuê đất tương ứng với thời gian thuê đất còn lại và tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình (nếu có); đồng thời tiếp nhận lại mặt bằng khu đất, thửa đất.

3. Trường hợp người thuê đất không chấp hành thanh lý hợp đồng, không bàn giao mặt bằng khu đất, thửa đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất báo cáo cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

4. Trường hợp hết thời hạn cho thuê đất theo hợp đồng, người thuê đất được xem xét gia hạn thời gian cho thuê đất với thời hạn không quá 12 (mười hai) tháng. Sau thời hạn này, Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện quy trình lựa chọn người thuê đất theo Quy định này.

**Chương III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. **Trách nhiệm thực hiện**

1. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất

a) Rà soát, điều chỉnh hợp đồng thuê đất trong trường hợp có thay đổi Bảng giá đất và tỷ lệ % (phần trăm) theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy định này;

b) Thường xuyên kiểm tra hiện trạng các khu đất, thửa đất đang cho thuê đất theo định kỳ;

c) Giám sát người thuê đất thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ theo hợp đồng thuê đất.

2. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan:

a) Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin về vị trí khu đất, thửa đất để Trung tâm Phát triển quỹ đất xác địnhđơn giá khởi điểm thuê đất;

b) Sở Tài chính có ý kiến về đơn giá khởi điểm thuê đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất xây dựng trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

c) Sở Xây dựng hướng dẫn về thủ tục xây dựng các công trình tạm trên đất.

d) Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai đăng tải danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê đất ngắn hạn lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh theo quy định tại Điều 7 của Quy định này;

đ) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đăng tải danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê đất ngắn hạn lên trang thông tin điện tử của địa phương, niêm yết tại trụ sở làm việc; phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý, kiểm tra các khu đất, thửa đất trong quá trình cho thuê đất.

3. Trách nhiệm của người thuê đất:

a) Tuân thủ đầy đủ các điều khoản của hợp đồng thuê đất;

b) Quản lý đất, tài sản công gắn liền với đất, không để bị lấn, chiếm trong thời gian thuê đất;

c) Báo cáo kịp thời cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về các tình huống xảy ra tại khu đất, thửa đất đang thuê.

1. **Sửa đổi, bổ sung**

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã tham mưu, đề xuất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định sửa đổi, bổ sung phù hợp và kịp thời./.