

HƯỚNG DẪN
Về việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn do
Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

1. Điều kiện thuê đất (tổ chức hoặc cá nhân)

- Đối tượng thuê đất ngắn hạn là tổ chức hoặc cá nhân phải đảm bảo các điều kiện:

+ Đối với tổ chức phải có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

+ Đối với cá nhân phải đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Những tổ chức, cá nhân không được đăng ký tham gia thuê đất ngắn hạn:

+ Không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

+ Tổ chức, cá nhân nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê nhà, đất của Nhà nước; đã trúng đấu giá nhưng bỏ cọc hoặc chưa chấp hành xong quyết định xử phạt hành chính về đất đai, xây dựng.

2. Công bố công khai thông tin khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn

Trường hợp hết thời hạn công bố công khai 25 (hai mươi lăm) ngày làm việc mà không có tổ chức, cá nhân xin đăng ký thuê đất hoặc hồ sơ đăng ký thuê đất không đáp ứng các điều kiện thì thực hiện lại việc công bố công khai.

3. Lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

a) Trong thời gian công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn, Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất ngắn hạn thì gửi hồ sơ đăng ký và nộp tiền đặt trước về cho Trung tâm Phát triển quỹ đất.

- Hồ sơ đăng ký của Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất ngắn hạn gồm:

+ Đơn đề nghị 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).

+ Các tài liệu liên quan: (nếu có)

- Tiền đặt trước bằng 10% tổng giá trị tiền thuê đất tính theo giá khởi điểm cho toàn bộ diện tích và thời gian thuê của khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn.

- Nơi nộp hồ sơ: Trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất.

- Hình thức nộp: Tổ chức, cá nhân tự niêm phong hồ sơ và bỏ trực tiếp vào thùng hồ sơ được niêm phong đặt tại trụ sở của Trung tâm phát triển quỹ đất. Việc nộp hồ sơ đăng ký phải kèm theo chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất.

b) Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đăng ký và nhận tiền đặt trước của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất ngắn hạn.

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn đăng công khai thông tin các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn, Trung tâm phát triển quỹ đất mời các tổ chức, cá nhân có hồ sơ đăng ký và các cơ quan liên quan mở niêm phong thùng hồ sơ đăng ký (hồ sơ đăng ký không có chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất là hồ sơ không hợp lệ) và lập biên bản xác định tổ chức, cá nhân được thuê đất.

c) Tổ chức, cá nhân được chọn thuê đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất đã 02 (hai) lần ban hành thông báo đến ký hợp đồng thuê đất nhưng tổ chức, cá nhân không đến ký hợp đồng thuê đất hoặc đã ký hợp đồng thuê đất nhưng không nộp tiền thuê đất theo thời hạn tại Hợp đồng thì Trung tâm Phát triển quỹ đất lựa chọn ký hợp đồng thuê đất với tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất liên kế nhưng đơn giá đề xuất thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm.

Trường hợp, có từ hai tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê đất bằng nhau thì Trung tâm Phát triển quỹ đất sử dụng hình thức bốc thăm để lựa chọn một tổ chức, cá nhân thuê đất.

Trường hợp, chỉ có một tổ chức hoặc cá nhân có hồ sơ đăng ký và đề xuất đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê thì Trung tâm Phát triển quỹ đất ký hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó.

d) Trên cơ sở kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất ngắn hạn, Trung tâm Phát triển quỹ đất lập danh sách báo cáo UBND thành phố; gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường xã nơi có đất để theo dõi, đồng thời đăng công khai trên trang thông tin điện tử và niêm yết tại trụ sở làm việc của Trung tâm Phát triển quỹ đất trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc.

4. Ký kết Hợp đồng thuê đất và bàn giao mặt bằng.

a) Căn cứ Hợp đồng thuê đất đã ký, tổ chức, cá nhân thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo thời hạn tại hợp đồng thuê đất.

Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức, cá nhân nộp tiền thuê đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để bàn giao mặt bằng khu đất, thửa đất cho tổ chức, cá nhân thuê đất, trong đó Biên bản bàn giao đất cần ghi rõ ranh giới, diện tích, mục đích, hiện trạng và các công trình (nếu có) gắn liền với đất tại thời điểm bàn giao.

b) Xử lý tiền đặt trước

- Trường hợp tổ chức, cá nhân được lựa chọn ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn thì tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình (nếu có) sau khi thanh lý hợp đồng thuê đất.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân được lựa chọn cho thuê đất ngắn hạn nhưng không liên hệ ký Hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ tài chính thì tổ chức/cá nhân sẽ không được hoàn trả lại số tiền đặt trước.

- Tổ chức, cá nhân thuê đất không được hoàn trả số tiền thuê đất khi vi phạm hợp đồng thuê đất, nhưng được hoàn trả số tiền đặt cọc còn lại sau khi trừ chi phí tháo dỡ công trình (nếu có) tại thời điểm thanh lý hợp đồng thuê đất.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân không được lựa chọn ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn thì được hoàn trả số tiền đặt trước trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn công khai kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất ngắn hạn.

5. Gia hạn Hợp đồng thuê đất

a) Sau khi hết thời hạn theo hợp đồng thuê đất, nếu tổ chức, cá nhân có nhu cầu thì được xem xét gia hạn hợp đồng thuê đất khi đảm bảo đủ các điều kiện sau:

- Khu đất, thửa đất thuê chưa nằm trong kế hoạch đấu giá hoặc kế hoạch giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án sử dụng đất.

- Tổ chức, cá nhân đang thuê đất ngắn hạn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê đất đã ký và có đơn gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất để xem xét gia hạn hợp đồng thuê.

b) Đơn giá và thời gian gia hạn hợp đồng thuê đất

- Đơn giá thuê đất khi gia hạn hợp đồng thuê đất được xác định lại tại thời điểm được gia hạn. Trường hợp đơn giá thuê đất được xác định lại mà thấp hơn đơn giá thuê đất theo hợp đồng thuê đất đã ký thì tiếp tục áp dụng đơn giá thuê đất theo hợp đồng thuê đất đã ký.

- Thời gian gia hạn hợp đồng thuê đất không quá 02 (hai) năm. Trước thời điểm hết thời hạn thuê đất 60 (sáu mươi) ngày, tổ chức, cá nhân đang thuê đất có nhu cầu gia hạn thì có đơn gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất để xem xét gia hạn hợp đồng thuê đất.

6. Thanh lý Hợp đồng cho thuê

a) Khi hết thời hạn theo hợp đồng thuê đất mà không thuộc trường hợp được gia hạn hợp đồng thuê đất thì thực hiện các thủ tục thanh lý hợp đồng. Trước thời điểm hết thời hạn thuê đất, chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, Trung tâm Phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo cho tổ chức, cá nhân đang thuê đất biết để thực hiện thanh lý hợp đồng và bàn giao lại khu đất, thửa đất thuê cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý.

b) Đối với tổ chức, cá nhân vi phạm hợp đồng thuê đất (sử dụng đất thuê sai mục đích, chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ tài chính và các vi phạm khác liên quan đến đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, ...)

- Trung tâm Phát triển quỹ đất thông báo kịp thời cho tổ chức, cá nhân đang thuê đất để thực hiện thanh lý hợp đồng và bàn giao lại khu đất, thửa đất thuê cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý. Trường hợp tổ chức, cá nhân đang thuê đất cố tình, chây ì không thực hiện thanh lý hợp đồng và bàn giao lại khu đất, thửa đất thuê, thì Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện việc cưỡng chế và xử lý vi phạm theo quy định.

- Tổ chức, cá nhân vi phạm hợp đồng thuê đất có trách nhiệm thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất và nộp các khoản tiền phạt khác (nếu có) theo quy định hiện hành.

c) Đối với trường hợp phải chấm dứt trước thời hạn của hợp đồng thuê đất đã ký để Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất, thì trước khi thanh lý hợp đồng, Trung tâm Phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo cho tổ chức, cá nhân đang thuê đất biết chậm nhất là 60 (sáu mươi) ngày để thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất và hoàn trả lại khoản tiền thuê đất tương ứng với thời gian thuê đất còn lại.

d) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng, Tổ chức, cá nhân thuê đất ngắn hạn có trách nhiệm 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 quản lý. Trường hợp, quá 10 (mười) ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng mà Tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện tự tháo dỡ tài sản, công trình đã đầu tư trên đất thuê thì Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện việc tháo dỡ và chi phí thực hiện tháo dỡ sẽ được khấu trừ vào khoản tiền đặt cọc của tổ chức, cá nhân thuê đất.