

Số: /2025/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất
ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

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;

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;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tại Tờ trình số 16/TTr-TTPTQĐ ngày 23 tháng 10 năm 2025.

Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

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 Lạng Sơn.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 18 tháng 11 năm 2025.

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

Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và Quản lý XLVPHC, Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực Đảng ủy UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Như điều 3;
- HĐND, UBND các xã, phường;
- Công báo tỉnh; Cổng TTĐT tỉnh; Báo và Đài PTTH Lạng Sơn;
- Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh;
- PCVP UBND tỉnh, các phòng CM;
- Lưu: VT, KTCN (NNT).

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

Đinh Hữu Học

QUY ĐỊNH

Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

(Ban hành kèm theo Quyết định số 86 /2025/QĐ-UBND

ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) ngắn hạn do tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan chuyên môn liên quan thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh.
- Ủy ban nhân dân các phường, xã (sau đây gọi chung là UBND cấp xã).
- Tổ chức phát triển quỹ đất được cơ quan có thẩm quyền giao quản lý quỹ đất.
- Tổ chức, cá nhân thuê quỹ đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) ngắn hạn và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Nguồn quỹ đất để cho thuê ngắn hạn

Quỹ đất giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý trong thời gian cơ quan có thẩm quyền chưa quyết định giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất theo quy định khoản 1 Điều 113 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Điều 4. Điều kiện, nguyên tắc và phương thức cho thuê quỹ đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) ngắn hạn

- Điều kiện cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) ngắn hạn
 - Đối tượng thuê đất ngắn hạn là tổ chức hoặc cá nhân (trừ các trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này), đảm bảo:

Đối với tổ chức phải có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề phù hợp với mục đích cho thuê của 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, thường trú tại Việt Nam.
 - Những tổ chức, cá nhân sau đây không được đăng ký tham gia thuê đất:

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

Làm việc trong cơ quan, đơn vị quản lý đất cho thuê; 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.

c) Sử dụng đất cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) ngắn hạn phải đảm bảo về phòng cháy chữa cháy, trật tự công cộng, giao thông, môi trường.

2. Nguyên tắc cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) ngắn hạn

Việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn phải được thực hiện công khai, minh bạch, khách quan nhằm bảo đảm sự công bằng cho các tổ chức, cá nhân tham gia; bảo đảm khai thác, sử dụng đất đúng mục đích, hiệu quả; đồng thời tuân thủ các nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Quá trình thực hiện phải được giám sát, kiểm tra và xử lý kịp thời các vi phạm.

3. Phương thức cho thuê quỹ đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) ngắn hạn phải tuân thủ theo quy định tại khoản 6 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO THUÊ QUỸ ĐẤT NGẮN HẠN

Điều 5. Lập danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn

Trên cơ sở quỹ đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được giao quản lý theo quy định tại Điều 3 Quy định này, hằng năm tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập và phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng cho thuê ngắn hạn.

1. Danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng cho thuê ngắn hạn thể hiện đầy đủ thông tin: Diện tích, vị trí, địa chỉ, hiện trạng, mục đích sử dụng đất thuê, đơn giá khởi điểm cho thuê, thời gian cho thuê. Các giấy tờ liên quan (nếu có).

2. Mục đích sử dụng đất cho thuê ngắn hạn của từng khu đất do tổ chức phát triển quỹ đất xác định, được căn cứ theo mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, hiện trạng, khả năng khai thác quỹ đất, đảm bảo hiệu quả, không gây thất thoát, lãng phí.

Điều 6. Xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn

Sau khi phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm xây dựng phương án giá, đề xuất giá khởi điểm thuê đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có), gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn trình Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền quyết định. Trường hợp trên khu đất có tài sản gắn liền với đất (tài sản để cho thuê) thì tổ chức phát triển quỹ đất tự xác định hoặc thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị tài sản gắn liền với đất, khả năng sử dụng thực tế của tài sản (tính bằng số năm sử dụng) để xác định đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản.

1. Đơn giá khởi điểm cho thuê quỹ đất ngắn hạn bằng đơn giá thuê đất có cùng mục đích sử dụng đất thuê do Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền cho thuê đất quyết định.

2. Đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản: Đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản được tính bằng giá thuê tài sản trên $1m^2$ diện tích sàn xây dựng. Trường hợp khu đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất có nguồn gốc là tài sản công chưa khấu hao hết giá trị tài sản thì giá cho thuê tài sản bằng giá trị khấu hao tài sản hằng năm được tính bằng giá trị tài sản hiện tại chia cho số năm sử dụng còn lại theo quy định về trích khấu hao tài sản cố định; trường hợp khác (bao gồm cả tài sản có nguồn gốc là tài sản công đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng được và tài sản có nguồn gốc không phải tài sản công) thì giá cho thuê tài sản bằng giá trị khấu hao tài sản hằng năm được tính bằng giá trị tài sản hiện tại chia cho khả năng sử dụng thực tế của tài sản (số năm sử dụng).

$$\frac{\text{Đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản (đồng/m}^2\text{/năm)}}{\text{Đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản}} = \frac{\text{Giá cho thuê tài sản}}{\text{Tổng diện tích sàn xây dựng}}$$

Trường hợp khu đất, thửa đất có nhiều tài sản thì đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản được tính riêng cho từng tài sản cho thuê.

3. Giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có): Trên cơ sở đơn giá khởi điểm cho thuê đất đã được phê duyệt, tổ chức phát triển quỹ đất xác định giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá khởi điểm cho} \\ \text{thuê đất và tài sản} \\ \text{gắn liền với đất} \\ \text{(đồng/năm)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Đơn giá khởi} \\ \text{điểm cho thuê} \\ \text{đất} \\ \text{(đồng/m}^2\text{/năm)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Diện} \\ \text{tích đất} \\ \text{thuê} \\ \text{(m}^2\text{)} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Đơn giá khởi} \\ \text{điểm cho thuê} \\ \text{tài sản} \\ \text{(đồng/m}^2\text{/năm)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Diện} \\ \text{tích} \\ \text{sàn} \\ \text{thuê} \\ \text{(m}^2\text{)} \end{array}$$

Trường hợp khu đất, thửa đất có nhiều tài sản thì giá cho thuê tài sản bằng tổng giá cho thuê của tất cả tài sản cho thuê.

Điều 7. Công bố công khai thông tin khu đất cho thuê

1. Căn cứ Quyết định phê duyệt đơn giá khởi điểm thuê đất của Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất, đơn giá khởi điểm thuê đất trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và trang thông tin điện tử của mình (nếu có) trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày công bố để lựa chọn các tổ chức, cá nhân thuê đất.

2. Nội dung công bố, công khai, gồm:

Địa chỉ khu đất, thửa đất, số tờ, số thửa, diện tích khu đất, vị trí khu đất, mục đích cho thuê, thời gian cho thuê, đơn giá khởi điểm cho thuê, điều kiện về đối tượng tham gia và điều kiện ký Hợp đồng thuê đất ngắn hạn khi được chọn thuê.

3. 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 1 Điều này. Trường hợp 03 lần đã tổ chức lại việc công bố công khai mà không có tổ chức, cá nhân xin thuê đất thì tổ chức phát triển quỹ đất báo cáo UBND cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

Điều 8. Tổ chức khảo sát thực địa

1. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) xem bản đồ khu đất, thửa đất và khảo sát thực địa (nếu có nhu cầu).

2. Thời gian tổ chức khảo sát thực địa được thực hiện khi tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) vào các ngày trong khoảng thời gian tính từ ngày công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn đến trước ngày mở công bố công khai kết quả người được thuê đất.

Điều 9. Nộp hồ sơ xin đăng ký thuê đất

1. Tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia theo quy định tại Điều 4 Quy định này nếu có nhu cầu thuê đất ngắn hạn, căn cứ danh mục các khu đất, thửa đất đã được tổ chức phát triển quỹ đất công bố công khai, thực hiện nộp hồ sơ đăng ký xin thuê đất.

2. Hồ sơ đăng ký thuê đất gồm có:

a) Đơn xin thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) lập theo Mẫu 01 kèm theo Quy định này, phải có đầy đủ nội dung cam kết theo quy định tại khoản 4 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; bản sao giấy tờ chứng minh tư cách pháp nhân đối với tổ chức, Căn cước công dân/Căn cước đối với cá nhân;

b) Phiếu đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) lập theo Mẫu số 02 kèm theo Quy định này.

3. Hình thức nộp:

a) Hồ sơ đăng ký thuê đất nộp trực tiếp tại văn phòng của tổ chức phát triển quỹ đất.

b) Phiếu đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được đựng trong túi hồ sơ niêm phong có đóng dấu đối với tổ chức, chữ ký đối với cá nhân và bỏ trực tiếp vào thùng phiếu đã được niêm phong đặt tại trụ sở của tổ chức phát triển quỹ đất.

4. Thời hạn nộp đơn đăng ký xin thuê đất: 30 ngày kể từ ngày công bố công khai.

Điều 10. Lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

1. Hết thời hạn nộp hồ sơ, căn cứ hồ sơ xin đăng ký thuê đất của tổ chức, cá nhân đã nộp, tổ chức phát triển quỹ đất mời đại diện các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, tài chính, UBND cấp xã nơi có khu đất, thửa đất cho thuê và đại diện hợp pháp các tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ đăng ký thuê đất đến mở niêm

phong thùng phiếu. Tổ chức, cá nhân đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cao nhất và đảm bảo đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất, đơn giá thuê tài sản không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản đã công bố thì được lựa chọn là người được thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

2. Trường hợp có 02 tổ chức, cá nhân trở lên đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cao nhất mà có giá bằng nhau và đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này thì việc lựa chọn người được thuê đất thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau: tổ chức, cá nhân có thửa đất liền kề khu đất thuê; mục đích thuê đất phù hợp với mục đích hiện trạng sử dụng đất; đảm bảo yêu cầu về bảo vệ môi trường.

Nếu vẫn không xác định được người được thuê đất thì người đứng đầu tổ chức phát triển quỹ đất xem xét, quyết định.

3. Trường hợp người đại diện hợp pháp của tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ xin đăng ký thuê đất nhưng vắng mặt trong buổi mở niêm phong thùng phiếu lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất thì các bên tham gia không mở phiếu đề xuất giá thuê đất và tài sản (nếu có) của tổ chức, cá nhân đó và xem như tổ chức, cá nhân đó không còn nhu cầu thuê đất.

4. Trường hợp chỉ có một tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này thì tổ chức, cá nhân đó được lựa chọn là người được thuê đất và tài sản (nếu có).

5. Kết quả lựa chọn người được thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), những người không được thuê đất (nếu có) quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều này, được các thành phần tham gia quy định tại khoản 1 Điều này lập Biên bản ký xác nhận kết quả lựa chọn được người thuê đất ngắn hạn; trường hợp các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thành phần mời nhưng vắng mặt vì lý do khách quan thì phải cử người đại diện hợp pháp đi thay, nếu đến thời điểm mở niêm phong mà các thành phần được mời không tham gia thì tổ chức phát triển quỹ đất vẫn tiến hành mở niêm phong thùng phiếu; các thành phần vắng mặt phải chịu trách nhiệm trước cơ quan chủ quản, UBND cùng cấp và trước pháp luật về việc vắng mặt. Biên bản mở niêm phong là căn cứ để tổ chức phát triển quỹ đất ký hợp đồng thuê đất với người được chọn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có). Tổ chức phát triển quỹ đất đăng tải kết quả lựa chọn người thuê đất trên trang thông tin điện tử của mình (nếu có), cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh, UBND cấp xã nơi có đất cho thuê.

6. 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 Điều 7 Quy định này.

7. Đàm phán, thống nhất về việc xây dựng công trình tạm và cải tạo, sửa chữa công trình hiện có trên đất.

Người thuê đất nếu có nhu cầu xây dựng công trình tạm trên đất, cải tạo sửa chữa tài sản gắn liền với đất (bao gồm cả lắp đặt thiết bị) thì căn cứ điều kiện xây dựng công trình tạm trên đất, cải tạo, sửa chữa tài sản gắn liền với đất (đã được nêu trong quyết định phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn) để khảo sát, lập đề xuất gửi đến tổ chức phát triển quỹ đất kèm theo cam kết tự nguyện tháo dỡ và không được bồi thường công trình tạm, phần cải tạo, sửa chữa khi được thông báo chấm dứt hợp đồng. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm xem xét (trường hợp cần thiết có thể xin ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng) để thống nhất phương án cho phép xây dựng công trình tạm, cải tạo sửa chữa tài sản gắn liền với đất; đồng thời thống nhất về phương án tháo dỡ công trình khi trả lại đất thuê để làm căn cứ đưa vào hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất.

Điều 11. Nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng thuê đất

Tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình do tổ chức phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất ngắn hạn thỏa thuận trong Hợp đồng thuê đất ngắn hạn trên cơ sở đơn giá thuê, thời gian thuê, phương án sử dụng mặt bằng và các yếu tố liên quan. Khoản tiền đặt cọc được xác định bằng 20% trên tổng giá trị hợp đồng thuê. Tổ chức, cá nhân thuê được hoàn trả số tiền còn lại sau khi trừ chi phí tháo dỡ công trình, vi phạm Hợp đồng (nếu có) và thanh lý hợp đồng thuê.

Điều 12. Ký hợp đồng thuê đất và bàn giao đất tại thực địa

1. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm dự thảo Hợp đồng thuê đất ngắn hạn (theo Mẫu số 03 kèm theo Quy định này) và thông báo thời gian, địa điểm ký hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

Quá thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo thời gian, địa điểm ký hợp đồng thuê đất mà người được lựa chọn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) không đến ký hợp đồng thì xem như không còn nhu cầu thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có). Tổ chức phát triển quỹ đất ban hành thông báo hủy kết quả lựa chọn người thuê đất gửi cho người được chọn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) và các cơ quan, đơn vị có liên quan. Đồng thời, xét tổ chức, cá nhân có đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cao liền kề và đảm bảo đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất, đơn giá thuê tài sản không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản đã thông báo thì được xác định là người được thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có). Trường hợp không có người đủ điều kiện để thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thì tổ chức phát triển quỹ đất tiếp tục đăng tải công khai mời thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định tại các Điều 7, 8, 9, 10 Quy định này.

2. Giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được ổn định trong thời gian thuê. Tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được nộp hằng năm và nộp 01 lần trước ngày 31 tháng 01 của năm đó; riêng năm đầu (tính từ ngày

thuê đến ngày 31/12) được nộp 01 lần trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có). Trường hợp thời gian thuê đất không tròn năm thì phân bổ đơn giá cho thuê đất để xác định tiền thuê đất tương ứng theo tháng. Trường hợp thời gian thuê đất của tháng dưới 15 ngày thì tính tiền thuê là $\frac{1}{2}$ tháng, từ 15 ngày trở lên thì tính tiền thuê đất là 01 tháng.

Trường hợp người được thuê đất không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền thuê đất thì sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, tổ chức phát triển quỹ đất ban hành thông báo hủy kết quả thuê đất gửi cho người thuê đất và các cơ quan có liên quan. Đồng thời, Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) mặc nhiên không còn hiệu lực, người được thuê đất không được nhận lại tiền đã đặt cọc. Tổ chức phát triển quỹ đất xét tổ chức, cá nhân có đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cao liền kề và đảm bảo đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất, đơn giá thuê tài sản (nếu có) không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản đã thông báo thì được xác định là người được thuê đất; trường hợp không có người đủ điều kiện để thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thì tổ chức phát triển quỹ đất tiếp tục đăng tải công khai mời thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định tại các Điều 7, 8, 9, 10 Quy định này.

Điều 13. Bàn giao đất thuê

Trong vòng 03 ngày kể từ ngày tổ chức, cá nhân thuê đất nộp đủ tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo hợp đồng đã ký, tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất cho thuê, bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho bên thuê đất để quản lý, sử dụng. Việc bàn giao được lập thành văn bản có chữ ký của đại diện các bên có liên quan.

Điều 14. Thực hiện các thủ tục liên quan khác

Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm thực hiện các thủ tục liên quan về xây dựng, môi trường và thủ tục liên quan khác (nếu có) theo quy định của pháp luật trong quá trình xây dựng công trình tạm, cải tạo tài sản gắn liền với đất và quá trình hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Điều 15. Gia hạn thuê đất

1. Trước khi hết thời hạn thuê đất 03 tháng, nếu tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) có Đơn đề nghị gia hạn thuê đất lập theo Mẫu số 05 kèm theo Quyết định này thì được xem xét cho gia hạn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), thời gian gia hạn không quá 5 năm. Trường hợp không cho gia hạn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thì trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Đơn xin gia hạn, tổ chức phát triển quỹ đất phải có văn bản trả lời cho tổ chức, cá nhân có Đơn xin gia hạn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) biết. Trường hợp được gia hạn thời gian thuê đất, tổ chức phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân đang thuê được gia hạn thời gian thuê đất ký Phụ lục Hợp đồng thuê đất.

2. Giá thuê đất trong thời gian gia hạn được điều chỉnh như phương pháp tính đơn giá thuê đất cho chu kỳ tiếp theo đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê hằng năm quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, được tính bằng giá thuê đất của kỳ thuê trước liền kề cộng (+) thêm mức tăng bằng tổng chỉ số tăng giá tiêu dùng hằng năm của cả nước của toàn bộ thời gian của kỳ thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) liền trước đó. Tổ chức phát triển quỹ đất tính toán, xác định đơn giá cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) khi gia hạn cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), gửi cơ quan quản lý nhà nước về đất đai thẩm định, báo cáo Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi cho phép gia hạn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

3. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không có nhu cầu gia hạn thời gian thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thì sau khi hết thời hạn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), tổ chức phát triển quỹ đất xác định đơn giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định tại khoản 2 Điều này, gửi cơ quan quản lý nhà nước về đất đai thẩm định báo cáo Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt và thực hiện đăng tải công khai mời thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định tại các Điều 7, 8, 9, 10 Quy định này.

Điều 16. Thanh lý, chấm dứt hợp đồng thuê đất

1. Đối với hợp đồng hết thời hạn cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có): Tổ chức phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo lập theo Mẫu số 04 kèm theo Quyết định này cho bên thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) biết trước tối thiểu là 60 ngày trước ngày hết hạn hợp đồng. 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 và tài sản gắn liền với đất (nếu có) để tiếp tục quản lý theo quy định.

2. Đối với tổ chức, cá nhân thuê đất vi phạm hợp đồng (sử dụng sai mục đích thuê, chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính, vi phạm về đất đai, môi trường và các nội dung vi phạm khác):

a) Khi phát hiện hành vi vi phạm, tổ chức phát triển quỹ đất báo cáo cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính (nếu có) theo quy định; đồng thời, yêu cầu tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) chấm dứt hành vi vi phạm và khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất theo quy định pháp luật; trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không chấm dứt hành vi vi phạm thì tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất, yêu cầu tháo dỡ công trình tạm, phân cải tạo công trình hiện có (nếu có) và nhận lại khu đất, thửa đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) để quản lý theo quy định. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện bàn giao lại đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thực hiện cưỡng chế theo quy định, trường hợp cần thiết báo cáo, tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo, xử lý theo quy định.

b) Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm thực hiện thanh lý hợp đồng và nộp các khoản tiền phạt khác theo quyết định xử phạt của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

3. Đối với hợp đồng phải chấm dứt trước hạn khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất hoặc phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh tại địa phương: Tổ chức phát triển quỹ đất có văn bản thông báo cho tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) biết trước thời hạn tối thiểu là 60 (sáu mươi) ngày trước ngày phải chấm dứt hợp đồng; đến thời hạn theo thông báo, thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) và tính toán trả lại khoản tiền thuê đất đã nộp tương ứng với thời gian thuê còn lại (nếu có).

4. Tổ chức, cá nhân thuê đất ngắn hạn có trách nhiệm: Trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng, phải tự tháo dỡ công trình tạm, phần cải tạo công trình hiện có đã đầu tư trên đất thuê (trừ phần cải tạo công trình đã có, không tháo dỡ được) và bàn giao đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo hiện trạng trước khi thuê cho tổ chức phát triển quỹ đất. Trường hợp chấm dứt hợp đồng không phải do thanh lý hợp đồng khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất, nếu các công trình tạm hoặc phần sửa chữa, cải tạo không ảnh hưởng đến việc cho thuê tiếp theo thì người thuê đất không buộc phải tháo dỡ khi được tổ chức phát triển quỹ đất đồng ý bằng văn bản. Trường hợp, quá 30 ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng, người thuê đất không thực hiện tự tháo dỡ công trình xây dựng tạm và phần cải tạo tài sản gắn liền với đất (nếu có) thì tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện hoặc thuê thực hiện việc tháo dỡ. Chi phí thực hiện tháo dỡ được trừ vào khoản tiền đặt cọc của tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

Điều 17. Quản lý, sử dụng phần kinh phí khai thác quỹ đất, tài sản gắn liền với đất ngắn hạn

1. Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất được quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và quy định pháp luật liên quan.

2. Tiền đặt cọc còn lại của tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) sau khi trừ chi phí tháo dỡ công trình quy định tại khoản 4 Điều 16 Quy định này được hoàn trả cho tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) khi thanh lý hợp đồng. Tiền đặt cọc của các tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp không được hoàn trả do tổ chức phát triển quỹ đất nộp vào ngân sách nhà nước cấp có thẩm quyền theo quy định.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Trách nhiệm thực hiện của tổ chức phát triển quỹ đất

1. Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan, UBND cấp xã triển khai thực hiện đúng Quy định này.

2. Chịu trách nhiệm toàn diện về việc kiểm tra, giám sát tổ chức, cá nhân thuê đất trong việc sử dụng đất theo quy định này và hợp đồng đã ký giữa tổ chức

phát triển quỹ đất với tổ chức, cá nhân thuê đất và các quy định pháp luật liên quan.

3. Định kỳ hằng năm xây dựng kế hoạch phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất để thực hiện kiểm tra các khu đất đang thuê ngắn hạn (hiện trạng sử dụng đất, ranh giới, mốc giới, việc thực hiện các điều khoản trong hợp đồng thuê đất, tiếp thu kiến của địa phương về việc sử dụng đất của bên thuê).

4. Trước ngày 31 tháng 12 hằng năm, tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện tổng hợp kết quả, báo cáo việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn và quá trình sử dụng đất của tổ chức, cá nhân thuê đất gửi cơ quan có thẩm quyền liên quan.

5. Hằng năm, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm đối chiếu, rà soát đơn giá đang cho thuê, để kịp thời điều chỉnh (nếu phải thực hiện) đảm bảo không thấp hơn đơn giá thuê đất có cùng mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Điều 19. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) ngắn hạn

1. Sử dụng quỹ đất và tài sản gắn liền với đất thuê (nếu có) theo đúng mục đích tại hợp đồng đã ký kết, bảo đảm đầy đủ điều kiện kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật. Không được sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vào mục đích khác với mục đích được thuê hoặc sử dụng để kinh doanh các ngành nghề bị pháp luật cấm hoặc không đủ điều kiện kinh doanh.

2. Bảo quản nguyên trạng kết cấu cơ bản của tài sản gắn liền với đất thuê (nếu có) trong thời gian thuê. Trường hợp tài sản gắn liền với đất thuê bị hư hỏng do tổ chức, cá nhân thuê đất gây ra thì tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục đảm bảo hoàn trả nguyên trạng như hiện trạng tại thời điểm được bàn giao theo hợp đồng thuê đất. Trường hợp không sửa chữa, khắc phục được thì tổ chức, cá nhân thuê đất đền bù bằng tiền với giá trị đền bù bằng giá trị mới của tài sản đó trên thị trường tại thời điểm phát hiện vi phạm. Việc xác định vi phạm phải lập biên bản giữa tổ chức phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân thuê đất.

3. Không được cho tổ chức, cá nhân khác mượn, thuê lại đất đang thuê. Có trách nhiệm thông báo kịp thời cho tổ chức phát triển quỹ đất khi các tổ chức, cá nhân khác có hành vi lấn, chiếm, xâm phạm, hủy hoại đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) đang thuê, để có biện pháp ngăn chặn, xử lý kịp thời theo quy định của pháp luật.

4. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê đất và các chi phí khác (nếu có) theo hợp đồng thuê đất ngắn hạn.

5. Trả lại đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho tổ chức phát triển quỹ đất khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng thuê đất mà không được gia hạn, khi chấm dứt hợp đồng thuê đất trước hạn và các trường hợp khác theo quy định tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và pháp luật có liên quan.

6. Thực hiện các trách nhiệm khác theo Hợp đồng thuê đất ngắn hạn đã ký kết.

Điều 20. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan

1. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có trách nhiệm thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện khai thác quỹ đất ngắn hạn theo quy định.

2. Các Sở, ban, ngành liên quan, UBND cấp xã nơi có đất (tổ chức phát triển quỹ đất cho thuê đất ngắn hạn), theo chức năng nhiệm vụ của đơn vị, có trách nhiệm thực hiện, phối hợp thực hiện, kiểm tra, giám sát, hướng dẫn tổ chức phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân thuê đất trong việc quản lý, sử dụng đất theo quy định này và các quy định pháp luật liên quan.

Điều 21. Điều khoản thi hành

Trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định này, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc hoặc có sự thay đổi, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế trong các quy định của pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch UBND cấp xã kịp thời có ý kiến gửi về Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổng hợp, hướng dẫn, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Phụ lục
MẪU MỘT SỐ TÀI LIỆU TRONG HỒ SƠ THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN
(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025
của UBND tỉnh Lạng Sơn)

Mẫu số 01	Đơn xin thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có)
Mẫu số 02	Phiếu đề xuất giá thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có)
Mẫu số 03	Hợp đồng thuê đất ngắn hạn
Mẫu số 04	Thông báo thanh lý Hợp đồng thuê đất ngắn hạn
Mẫu số 05	Đơn xin gia hạn thuê đất ngắn hạn

Mẫu số 01. Đơn xin thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có)

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

Lạng Sơn, ngày ... tháng ... năm

ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
(nếu có)

Kính gửi:¹

1. Người xin thuê đất²:.....
2. Địa chỉ/trụ sở chính:.....
3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...):
4. 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 xã/phường nơi có đất; Tổ chức/cá nhân xin đăng ký thuê ngắn hạn khu đất sau:
 - Thửa đất/khu đất..... tại xã/phường, tỉnh Lạng Sơn
 - Diện tích (m²):
5. Mục đích sử dụng đất:
6. Phương án sử dụng mặt bằng³:.....
7. Thời gian thuê đất:.....
8. Dự kiến công trình xây dựng trên đất⁴:
9. Đề xuất khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình:.....
10. Khi được tổ chức phát triển quỹ đất cho thuê đất ngắn hạn đối với khu đất/thửa đất nêu trên, tổ chức/cá nhân cam kết:
 - Sử dụng đất đúng phương án, chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai.

¹ Tên tổ chức có đất cho thuê (tổ chức phát triển quỹ đất).

² Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước/Căn cước công dân hoặc số 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/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

³ Tổ chức, cá nhân thuê đất nêu rõ phương án sử dụng mặt bằng khi thuê đất và biện pháp bảo vệ môi trường, an ninh trật tự.

⁴ Điền tên công trình dự kiến xây dựng trên đất, không có thì ghi “không”

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

- Tổ chức/cá nhân không xây dựng các công trình kiên cố và tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất về việc chấm dứt hợp đồng, không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất.

- Nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất.

- Khi hết thời hạn thuê đất phải thanh lý hợp đồng với tổ chức phát triển quỹ đất theo quy định. Trường hợp khi hết thời hạn thuê đất mà tổ chức/cá nhân không tự nguyện tháo dỡ công trình thì không được nhận lại số tiền đã đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình. Tổ chức phát triển quỹ đất được sử dụng số tiền đặt cọc này để tự tổ chức thực hiện hoặc thuê đơn vị, cá nhân tháo dỡ công trình trên đất.

- Trong thời hạn hợp đồng nhưng do Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất dẫn đến phải thanh lý hợp đồng, cam kết sẽ bàn giao mặt bằng nguyên trạng cho tổ chức phát triển quỹ đất theo đúng thời hạn thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất 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, tổ chức/cá nhân 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 tổ chức phát triển quỹ đất.

Các cam kết khác (nếu có):

.....

Người làm đơn

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

Mẫu số 02. Phiếu đề xuất giá thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có)

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

PHIẾU ĐỀ XUẤT GIÁ THUÊ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (nếu có)

Kính gửi:⁵

1. Người đề xuất Đơn giá thuê đất⁶:.....

Địa chỉ:

2. Thông tin thửa đất xin thuê:

- Địa chỉ thửa đất:

- Diện tích xin thuê: Diện tích đất: m²; Diện tích công trình 1: m²;
 Diện tích công trình 2: m²;

3. Giá và đơn giá đề xuất của người xin thuê:

- Đơn giá thuê đất: đồng/m²/năm;

- Đơn giá thuê tài sản gắn liền với đất (nếu có):

+ Đơn giá thuê công trình 1: đồng/m²/năm;

+ Đơn giá thuê công trình 2: đồng/m²/năm;

+

- Giá thuê đất và tài sản⁷: đồng/m²/năm

(bằng chữ:)

....., ngày ... tháng ... năm

Người đề xuất đơn giá⁸

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

⁵ Tên tổ chức có đất cho thuê (tổ chức phát triển quỹ đất)

⁶ Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và ngày/tháng/năm sinh, số Căn cước công dân/Căn cước, cơ quan cấp Căn cước công dân/Căn cước hoặc số 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...

⁷ Giá thuê đất và tài sản tính bằng giá thuê đất cộng (+) giá thuê tài sản, trong đó, giá thuê đất bằng đơn giá thuê đất nhân (x) diện tích xin thuê; giá thuê tài sản bằng tổng đơn giá thuê từng tài sản nhân (x) diện tích xin thuê từng tài sản tương ứng

⁸ Đối với tổ chức thì ghi chức danh người đại diện theo pháp luật của tổ chức và ký đóng dấu.

Mẫu số 03. Hợp đồng thuê đất ngắn hạn**HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT
NGẮN HẠN****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:/HĐTĐNH

Lạng Sơn, ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN*Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13;**Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;**Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;**Căn cứ Quyết định số.../QĐ-UBND ngày... tháng ...năm... của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định trình tự, thủ tục cho thuê đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;**Căn cứ Quyết định số.../QĐ-UBND ngày... tháng ...năm... của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về việc giao đất cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác.**Căn cứ Đơn xin thuê đất ngắn hạn ngày... tháng ... năm ... của (tổ chức, cá nhân).*

Hôm nay, ngày... tháng... năm... tại, chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ ĐẤT: TỔ CHỨC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Đại diện: Chức vụ: Giám đốc

Số Tài khoản:

Địa chỉ:

Điện thoại:

(Sau đây gọi tắt là Bên A)**II. BÊN THUÊ ĐẤT:**

Tên tổ chức/cá nhân:

CCCD/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Quyết định thành lập số:...

.....

Địa chỉ/trụ sở chính:

Điện thoại:.....

(Sau đây gọi tắt là Bên B)**III. HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT VỚI
CÁC ĐIỀU, KHOẢN SAU ĐÂY:**

Điều 1. Bên A cho Bên B thuê khu đất/thửa đất như sau:

1. Diện tích khu đất/thửa đất m² (*ghi rõ bằng số và bằng chữ, đơn vị là mét vuông*).
- Tại ... (*ghi tên xã/phường, tỉnh nơi có đất cho thuê*)
2. Vị trí, ranh giới khu đất/thửa đất:.....
3. Hiện trạng khu đất/thửa đất:.....
4. Mục đích sử dụng đất:
5. Thời hạn thuê đất (*ghi rõ số năm hoặc số tháng thuê đất bằng số và bằng chữ phù hợp với thời hạn thuê đất*), kể từ ngày.... tháng... năm đến ngày... tháng... năm
6. Phương án sử dụng mặt bằng:.....
.....
.....
.....
.....
7. Nội dung khác (nếu có):.....

Điều 2. Bên B có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất
 - Đơn giá thuê đất: đồng/m²/năm;
 - Đơn giá thuê tài sản gắn liền với đất (nếu có):
 - + Đơn giá thuê công trình 1: đồng/m²/năm;
 - + Đơn giá thuê công trình 2: đồng/m²/năm;
 - +
 - Giá thuê đất và tài sản⁹: đồng/m²/năm
(*bằng chữ:*)
2. Tiền thuê đất được tính từ ngày.... tháng... năm
3. Phương thức nộp tiền thuê đất:
4. Nơi nộp tiền thuê đất:
5. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.
6. Nội dung khác (nếu có):

Điều 3. Số tiền Bên B đặt cọc

⁹ Giá thuê đất và tài sản tính bằng giá thuê đất cộng (+) giá thuê tài sản, trong đó, giá thuê đất bằng đơn giá thuê đất nhân (x) diện tích xin thuê; giá thuê tài sản bằng tổng đơn giá thuê từng tài sản nhân (x) diện tích xin thuê từng tài sản tương ứng

1. Số tiền đặt cọc thuê đất:
2. Số tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình:

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

- Bên A bảo đảm việc sử dụng đất của Bên B trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất/thửa đất trên cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Bên A có quyền thu hồi mặt bằng trong thời hạn hợp đồng, thanh lý hợp đồng và không bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất cho Bên B khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Trước khi thanh lý hợp đồng, Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết chậm nhất là 60 ngày.

- Trường hợp Bên B bị thu hồi mặt bằng trước khi hết thời hạn thuê theo chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh (không phải do lỗi của Bên B), thì số tiền thuê tương ứng với số tháng chưa sử dụng mặt bằng sẽ được Bên A trả lại cho Bên B.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

- Bên B phải sử dụng mặt bằng theo đúng phương án thuê như nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và phải chấp hành quy định của pháp luật về đất đai.

- Nếu Bên B trả lại toàn bộ mặt bằng trước khi hết thời hạn thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho Bên A biết trước ít nhất là 60 ngày trước ngày hoàn trả mặt bằng. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày thực tế bàn giao mặt bằng.

- Bên B có nghĩa vụ phải bàn giao lại mặt bằng cho Bên A trước khi hết thời hạn thuê theo chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh. Kể từ ngày nhận được thông báo thu hồi, Bên B có nghĩa vụ tiến hành tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc,... có trên đất để bàn giao mặt bằng lại cho Bên A. Từ ngày Bên B nhận được thông báo thu hồi mặt bằng đến ngày bàn giao mặt bằng trên thực tế, Bên B sẽ không phải trả tiền thuê.

- Trường hợp Bên B không tự tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, Bên A được sử dụng số tiền đặt cọc trách nhiệm tháo dỡ công trình đã thu để thực hiện việc tháo dỡ công trình theo chi phí thực tế.

- Bên B không phải thực hiện việc đăng ký đất đai, không được cấp Giấy chứng nhận, không được xây dựng các công trình kiên cố và phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất về việc chấm dứt hợp đồng, không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất.

- Trong trường hợp bất khả kháng (thiên tai, dịch bệnh), Bên B làm đơn đề nghị miễn giảm tiền thuê đất gửi Bên A xem xét trình cấp có thẩm quyền quyết định.

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp.
2. Bên B bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc Bên A có văn bản đề nghị không cho thuê đất.

Điều 6. Hai bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Cam kết khác (nếu có)

.....

.....

Điều 7. Hợp đồng này được lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....

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

Bên cho thuê đất
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 04: Thông báo thanh lý Hợp đồng thuê đất ngắn hạn

ĐƠN VỊ CẤP TRÊN
TÊN CƠ QUAN, ĐƠN VỊ

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

Số: /TB-TTPTQĐ

Lạng Sơn, ngày tháng năm 202..

THÔNG BÁO
Thanh lý Hợp đồng thuê đất ngắn hạn

Căn cứ Hợp đồng thuê đất ngắn hạn số.../HĐTĐNH ngày...tháng...năm... giữa tổ chức phát triển quỹ đất và (tổ chức/cá nhân) đang thuê tại khu đất/thửa đất, có thông tin cụ thể:

- Tên khu đất/thửa đất:
- Diện tích m², tại
- Thời hạn thuê đất (ghi rõ số năm hoặc số tháng thuê đất bằng số và bằng chữ phù hợp với thời hạn thuê đất), kể từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng... năm....

Tổ chức phát triển quỹ đất thông báo đến (tổ chức/cá nhân) về việc thực hiện thanh lý Hợp đồng trên để chủ động có phương án tháo dỡ công trình trên đất, bàn giao cho tổ chức phát triển quỹ đất ngay khi kết thúc thời gian Hợp đồng. Trường hợp hết thời gian theo Hợp đồng đã ký kết mà (tổ chức/cá nhân) không thực hiện tự tháo dỡ, di dời tài sản và hoàn trả hiện trạng ban đầu thì tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện thông báo và triển khai tháo dỡ. Toàn bộ chi phí di dời tháo dỡ được sử dụng từ nguồn đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình của (tổ chức/cá nhân) theo điều khoản tại Hợp đồng đã ký kết.

Tổ chức phát triển quỹ đất thông báo đến (tổ chức/cá nhân) được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- ...(tổ chức, cá nhân thuê đất);
- Lưu: VT,...

THỦ TRƯỞNG

(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 05: Đơn xin gia hạn thuê đất ngắn hạn

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

Lạng Sơn, ngày ... tháng ... năm ...

ĐƠN XIN GIA HẠN THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN

Kính gửi:¹⁰

1. Người xin gia hạn thuê đất¹¹:.....
 Số CCCD:
2. Địa chỉ/trụ sở chính:

3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...):.....
4. Thông tin khu đất/thửa đất đang thuê¹²:
 - 4.1. Tên khu đất/thửa đất:
 - 4.2. Diện tích m², tại
 - 4.3. Mục đích sử dụng đất:
 - 4.4. Thời hạn thuê đất: (ghi rõ số năm hoặc số tháng thuê đất bằng số và bằng chữ phù hợp với thời hạn thuê đất), kể từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng... năm...
 - 4.5. Số Hợp đồng thuê đất đã ký:
5. Nội dung đề nghị gia hạn:
 - 5.1. Thời gian đề nghị gia hạn thuê đất: (ghi rõ số năm hoặc số tháng thuê đất bằng số và bằng chữ phù hợp với thời hạn thuê đất), kể từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng... năm...
 - 5.2. Lý do gia hạn thuê đất:.....

¹⁰ Tên tổ chức có đất cho thuê (tổ chức phát triển quỹ đất)

¹¹ Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số 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/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

¹² Tổ chức, cá nhân thuê đất điền đầy đủ thông tin về khu đất, thửa đất đã ký Hợp đồng với tổ chức phát triển quỹ đất.

Cam kết sử dụng đúng, mục đích, chấp hành đúng quy định của pháp luật, đất đai, nộp tiền thuê đất đầy đủ, đúng hạn.

Các cam kết khác (nếu có):.....

.....

Người làm đơn

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