ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 41 /2026/QĐ-UBND	*Cần Thơ, ngày 23 tháng 4 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn thành phố Cần Thơ

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 84/2025/QH15 và số 93/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày .*23*.. tháng 4 năm 2026.

2. Các nội dung, Quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Mục 4 Chương II Quy định về một số nội dung liên quan việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ban hành kèm theo Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ).

b) Quyết định số 20/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang (cũ) quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

c) Quyết định số 10/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (cũ) ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thủ trưởng các Sở, cơ quan, ban ngành thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Trưởng Thuế thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tài chính (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB và TCTHPL);
- TT. TU, TT. HĐNDTP; Đoàn ĐBQH TP;
- BTT. UBMTTQ VN TP và các đoàn thể TP;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- Các Sở, cơ quan, ban, ngành TP;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất TP;
- UBND xã, phường;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Cần Thơ;
- Công báo TP, Cổng TTĐT TP;
- VP UBND TP (2, 3);
- Lưu: VT.

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

Trần Chí Hùng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
Về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn thành phố Cần Thơ
(Ban hành kèm theo Quyết định số 41 /2026/QĐ-UBND)

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 (nếu có) theo 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

1. Các cơ quan chuyên môn liên quan thuộc Ủy ban nhân dân thành phố.

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

3. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố và Chi nhánh Phát triển quỹ đất các khu vực (sau đây gọi chung là Tổ chức phát triển quỹ đất) được Nhà nước giao quản lý quỹ đất.

4. Tổ chức, cá nhân thuê quỹ đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) ngắn hạn và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Nguồn quỹ đất sử dụng cho thuê ngắn hạn

Quỹ đất được Nhà nước giao quản lý, sử dụng, khai thác hoặc đấu giá quyền sử dụng đất nhưng chưa đủ điều kiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Điều 4. Điều kiện cho thuê quỹ đất ngắn hạn

1. Đất cho thuê ngắn hạn phải đảm bảo đủ các điều kiện sau:

a) Không nằm trong chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ cho từng đơn vị hành chính cấp xã;

b) Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.

2. Thời hạn cho thuê đất; quản lý, sử dụng khu đất thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

3. Việc sử dụng đất thuê phải đảm bảo quy định về phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, trật tự công cộng.

Điều 5. Đơn giá cho thuê quỹ đất ngắn hạn

1. Tổ chức phát triển quỹ đất chuẩn bị hồ sơ quỹ đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm.

2. Trường hợp có tài sản trên đất cho thuê ngắn hạn thì trong đơn giá khởi điểm cho thuê đất phải xác định thêm giá trị tài sản để cho thuê theo từng trường hợp cụ thể và theo quy định của pháp luật.

3. Đơn giá thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được ổn định trong thời gian thuê tối đa 24 tháng, sau 24 tháng sẽ điều chỉnh đơn giá cho thuê tăng 5% sau mỗi 12 tháng tiếp theo khi Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn (viết tắt là hợp đồng thuê đất) với người được chọn thuê.

4. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn được xác định theo quy định đối với trường hợp xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm. Đối với giá cho thuê tài sản gắn liền với đất xác định theo các quy định về cho thuê tài sản công.

Chương II
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO THUÊ QUỸ ĐẤT NGẮN HẠN

Điều 6. Lập danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn; mục đích sử dụng; đối tượng thuê đất (tổ chức hoặc cá nhân)

Quỹ đất được Nhà nước giao quản lý, sử dụng, khai thác hoặc đấu giá quyền sử dụng đất nhưng chưa đủ điều kiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có), trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

1. Danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thể hiện đầy đủ thông tin: Diện tích, vị trí, địa chỉ, hiện trạng, mục đích sử dụng đất thuê; thông tin tài sản gắn liền với đất (nếu có); đơn giá khởi điểm cho thuê, thời gian cho thuê. Các giấy tờ khác liên quan (nếu có): Quyết định giao đất, bản vẽ, trích lục bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính,…

2. Đối tượng thuê đất ngắn hạn là tổ chức hoặc cá nhân (trừ các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này), phải đảm bảo:

a) Đối với tổ chức phải có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với ngành nghề phù hợp với mục đích sử dụng đất thuê;

b) Đối với cá nhân phải đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự theo

quy định của pháp luật, có thường trú tại Việt Nam.

3. Các tổ chức, cá nhân sau đây không được đăng ký tham gia thuê đất:

a) Không có năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự;

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

c) 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; tổ chức, cá nhân thuộc một trong các trường hợp có đề xuất đơn giá thuê đất ngắn hạn cao nhất nhưng không tham gia ký hợp đồng thuê đất, đã có thông báo của Tổ chức phát triển quỹ đất đến để ký hợp đồng thuê đất nhưng không đến, đã ký hợp đồng thuê đất nhưng không nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình (sau đây gọi chung là tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn).

4. Mục đích sử dụng đất cho thuê ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của từng khu đất, thửa đất do Tổ chức phát triển quỹ đất xác định 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; đảm bảo hiệu quả, không gây thất thoát, lãng phí; đảm bảo về phòng cháy chữa cháy, trật tự công cộng, giao thông, môi trường.

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

1. Căn cứ danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê khai thác ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm gửi văn bản đến Cổng thông tin điện tử thành phố, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện việc đăng tải công khai, minh bạch, công bố thông tin các khu đất, thửa đất cho thuê; đồng thời, tổ chức đăng tải công khai, minh bạch, công bố thông tin các khu đất, thửa đất cho thuê trên Cổng thông tin điện tử và tại trụ sở của Tổ chức phát triển quỹ đất. Thời gian đăng tải công khai, công bố thông tin trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày.

2. Nội dung đăng tải công khai, công bố thông tin (theo mẫu BM 01 kèm theo Quy định này) gồm:

a) Địa chỉ khu đất, thửa đất;

b) Số tờ bản đồ, số thửa đất;

c) Diện tích khu đất, thửa đất;

d) Vị trí, hiện trạng của khu đất, thửa đất; thông tin về tài sản gắn liền với đất (nếu có);

đ) Mục đích cho thuê;

e) Thời gian cho thuê;

g) Đơn giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có);

h) Điều kiện về đối tượng tham gia và điều kiện ký hợp đồng thuê đất sau

khi được chọn thuê.

3. Trường hợp hết thời hạn 30 (ba mươi) 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, 2 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 cấp có thẩm quyền xác định lại đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) và thực hiện lại trình tự cho thuê đất ngắn hạn.

Điều 8. Lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất

1. Tổ chức, cá nhân tham gia gửi hồ sơ xin thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) về Tổ chức phát triển quỹ đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và tại Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Tổ chức phát triển quỹ đất tiếp nhận đơn xin thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê. Thực hiện việc lựa chọn trên cơ sở tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê cao nhất trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai.

a) Hồ sơ đăng ký của tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) gồm:

Đơn đề nghị thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo mẫu BM02 kèm theo Quy 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 liên quan: Đăng ký kinh doanh có ngành nghề phù hợp, đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện phải có giấy tờ đáp ứng đủ điều kiện; bản sao giấy tờ chứng minh năng lực tài chính; cam kết không nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuế, tiền thuê nhà, tiền trúng đấu giá; cam kết ký hợp đồng thuê đất và nộp tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn đúng hạn.

b) Nơi nộp hồ sơ: Trụ sở Tổ chức phát triển quỹ đất.

c) Hình thức nộp: Đơn đề nghị thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo mẫu BM02 kèm theo Quy định này (tổ chức, cá nhân đề nghị thuê tự niêm phong) và bỏ trực tiếp vào thùng phiếu được niêm phong đặt tại trụ sở của Tổ chức phát triển quỹ đất.

d) Hết thời hạn đăng công khai thông tin, trong thời hạn 03 ngày làm việc, Tổ chức phát triển quỹ đất mời các tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất mở niêm phong thùng phiếu, lập biên bản xác định tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê cao nhất để lựa chọn tổ chức được thuê.

đ) Đảm bảo tính công khai, minh bạch, công bằng và hiệu quả trong quá trình lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất.

3. Tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê cao nhất nhưng không tham gia

ký hợp đồng thuê đất; đã có thông báo của Tổ chức phát triển quỹ đất đến để ký hợp đồng thuê đất nhưng không đến; đã ký hợp đồng thuê đất nhưng không nộp tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn thì Tổ chức phát triển quỹ đất lựa chọn ký hợp đồng thuê đất với tổ chức, cá nhân có đơn giá thuê cao nhất liền sau và có giá thuê không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê.

Trường hợp, có từ hai tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê bằng nhau và cao hơn giá khởi điểm thì Tổ chức phát triển quỹ đất lựa chọn một tổ chức, cá nhân cho thuê bằng hình thức bốc thăm lựa chọn một tổ chức, cá nhân thuê đất. Việc bốc thăm lựa chọn phải có sự chứng kiến, đồng ý của hai tổ chức, cá nhân đề xuất giá.

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 cho thuê thì Tổ chức phát triển quỹ đất ký hợp đồng thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó.

Khi không có tổ chức, cá nhân tham gia thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) hoặc tham gia nhưng không đáp ứng các yêu cầu quy định tại quy định này, thì Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện công khai lại quỹ đất để lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất ngắn hạn.

4. Trên cơ sở kết quả tổ chức, cá nhân được lựa chọn cho thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có), Tổ chức phát triển quỹ đất lập danh sách báo cáo cấp có thẩm quyền, đồng thời đăng công khai trên trang thông tin điện tử và niêm yết tại trụ sở làm việc của Tổ chức phát triển quỹ đất trong thời hạn 07 (bảy) ngày.

Điều 9. Ký kết hợp đồng thuê đất, bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất dự thảo hợp đồng thuê đất, thông báo đến cá nhân, tổ chức được thuê đất ngắn hạn để ký kết hợp đồng thuê đất trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày mở niêm phong công bố kết quả đơn vị được thuê đất ngắn hạn. Hợp đồng thuê đất phải đảm bảo các nội dung chủ yếu:

a) Thông tin về bên cho thuê và bên thuê;

b) Diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có); thời hạn thuê và các điều kiện kèm theo;

c) Giá trị hợp đồng, hình thức, thời gian thanh toán;

d) Số tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn;

đ) Thu bổ sung tiền thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) trong trường hợp đơn giá thuê đất hàng năm có thay đổi;

e) Mục đích, phương án sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có);

g) Quy định về quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) trong thời gian thuê, việc thuê đất không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sử dụng đất liền kề;

h) Trách nhiệm và quyền hạn của các bên, biện pháp xử lý vi phạm hợp

đồng;

i) Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê đất và biện pháp xử lý;

k) Vi phạm hợp đồng;

l) Giải quyết tranh chấp;

m) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

2. Căn cứ hợp đồng thuê đất đã ký, người thuê đất hoàn thành nộp tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) và khoản tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Tổ chức phát triển quỹ đất tổ chức bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) trên thực địa cho bên thuê đất, lập biên bản bàn giao có sự tham gia của các bên liên quan và đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Biên bản bàn giao ghi rõ ranh giới, diện tích đất, tình trạng đất và các công trình trên đất (nếu có) trên đất tại thời điểm bàn giao.

3. Tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn

Tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn do Tổ chức phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất trên cơ sở đơn giá thuê, thời gian thuê, phương án sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) và các yếu tố có liên quan bằng 20% trên tổng giá trị hợp đồng thuê đất. Tổ chức, cá nhân thuê được hoàn trả số tiền còn lại sau khi trừ chi phí tháo dỡ công trình trong trường hợp Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện việc tháo dỡ do người thuê đất không thực hiện tự tháo dỡ tài sản đã đầu tư trên đất thuê, vi phạm hợp đồng thuê đất (nếu có) và thanh lý hợp đồng thuê đất.

Điều 10. Gia hạn hợp đồng thuê đất

1. Sau khi hết thời hạn thuê đất, nếu tổ chức, cá nhân sử dụng đất còn nhu cầu tiếp tục thuê đất thì được xem xét, gia hạn khi đủ các điều kiện sau:

a) Khu đất, thửa đất chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án hoặc chưa có chủ trương bố trí sử dụng vào mục đích phù hợp;

b) Tổ chức, cá nhân thuê đất có nhu cầu gia hạn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê đất đã ký và có đơn gửi Tổ chức phát triển quỹ đất để xem xét được gia hạn hợp đồng thuê đất.

2. Đơn giá và thời gian gia hạn hợp đồng thuê đất: Đơn giá gia hạn hợp đồng thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 5 Quy định này. Thời gian gia hạn hợp đồng thuê đất không quá 01 năm; việc gia hạn hợp đồng thuê đất không phải thực hiện thủ tục xin thuê lại theo quy định tại Quy định này. Chậm nhất là 01 tháng trước ngày hợp đồng thuê đất hết hạn, tổ chức, cá nhân thuê đất còn nhu cầu gia hạn thì có đơn gửi Tổ chức phát triển quỹ đất để xem xét việc gia hạn. Việc gia hạn không quá thời gian theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy định này.

Điều 11. Thanh lý hợp đồng thuê đất

1. Đối với hợp đồng thuê đất hết thời hạn cho thuê mà không thuộc trường hợp được gia hạn theo quy định tại Điều 10 Quy định này hoặc tổ chức, cá nhân sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục thuê đất thì thực hiện các thủ tục thanh lý hợp đồng. Trước khi thanh lý hợp đồng thuê đất, Tổ chức phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất là 60 (sáu mươi) ngày. Đến thời hạn hết hạn hợp đồng thuê đất, Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất và nhận lại khu đất, thửa đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) để tiếp tục quản lý.

2. Đối với người thuê đất vi phạm hợp đồng thuê đất (sử dụng sai mục đích thuê, chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính và các nội dung khác phát sinh khi có vi phạm pháp luật về đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy).

a) Tổ chức phát triển quỹ đất thông báo cho tổ chức, cá nhân thuê đất thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất và nhận lại khu đất, thửa đất để tiếp tục quản lý. Trong trường hợp người thuê không đồng ý thanh lý hợp đồng thuê đất hoặc đã thanh lý hợp đồng nhưng không giao trả đất và tài sản trên đất đã thuê thì tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức cưỡng chế.

b) Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất và nộp tiền phạt khi vi phạm pháp luật về đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành (nếu có). Việc xử lý, các bước xử lý, trách nhiệm, thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy thực hiện theo quy định hiện hành.

3. Đối với hợp đồng thuê đất phải chấm dứt trước hạn khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế, an ninh, quốc phòng hoặc có chủ trương, phương án bố trí sử dụng vào mục đích phù hợp: Tổ chức phát triển quỹ đất có văn bản thông báo thanh lý hợp đồng thuê đất cho tổ chức, cá nhân thuê để biết trước 60 (sáu mươi) ngày. Đến thời hạn theo thông báo, thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất và tính toán, trả lại khoản tiền thuê tương ứng với thời gian thuê đất còn lại.

4. Trường hợp trong thời hạn hợp đồng thuê đất còn hiệu lực thi hành, nếu bên thuê trả lại đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) trước khi hết thời hạn thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê biết trước ít nhất là 03 tháng. Tổ chức phát triển quỹ đất trả lời cho bên thuê đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê. Thời điểm kết thúc hợp đồng thuê đất tính đến ngày thực tế bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định, thanh toán tiền thuê.

5. Tổ chức, cá nhân thuê đất ngắn hạn có trách nhiệm: Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng thuê đất, phải 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 Tổ chức phát triển quỹ đất. Trường hợp quá 10 (mười) ngày người 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 khấu trừ

vào khoản tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn của tổ chức, cá nhân thuê đất (bao gồm tiền gốc và lãi nếu có) theo thực tế; trong trường hợp chi phí thực hiện tháo dỡ thực tế lớn hơn khoản tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn thì sử dụng nguồn kinh phí hoạt động sự nghiệp của Tổ chức phát triển quỹ đất để bổ sung thực hiện.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Trách nhiệm thực hiện của Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện đúng các điều khoản tại Quy định này. Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

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 thuê đất 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 hàng năm xây dựng kế hoạch phối hợp với Ủy ban nhân dân 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 ý kiến của địa phương về việc sử dụng đất của bên thuê).

4. Trước ngày 31 tháng 12 hàng năm, Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện tổng hợp kết quả, báo cáo việc cho thuê quỹ đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) và quá trình sử dụng đất của tổ chức, cá nhân thuê đất gửi cơ quan có thẩm quyền liên quan.

Điều 13. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất

1. Sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuê (nếu có) theo đúng mục đích theo hợp đồng thuê đất, 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 và các chi phí khác (nếu có) theo hợp đồng thuê đất.

5. Trả lại đất, 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 đã ký kết.

Điều 14. Trách nhiệm phối hợp của tổ chức, cá nhân có liên quan

Các Sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất theo chức năng, nhiệm vụ 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 15. Sửa đổi, bổ sung

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh, Tổ chức phát triển quỹ đất báo cáo kịp thời để Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành thành phố và các đơn vị liên quan tham mưu, đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.